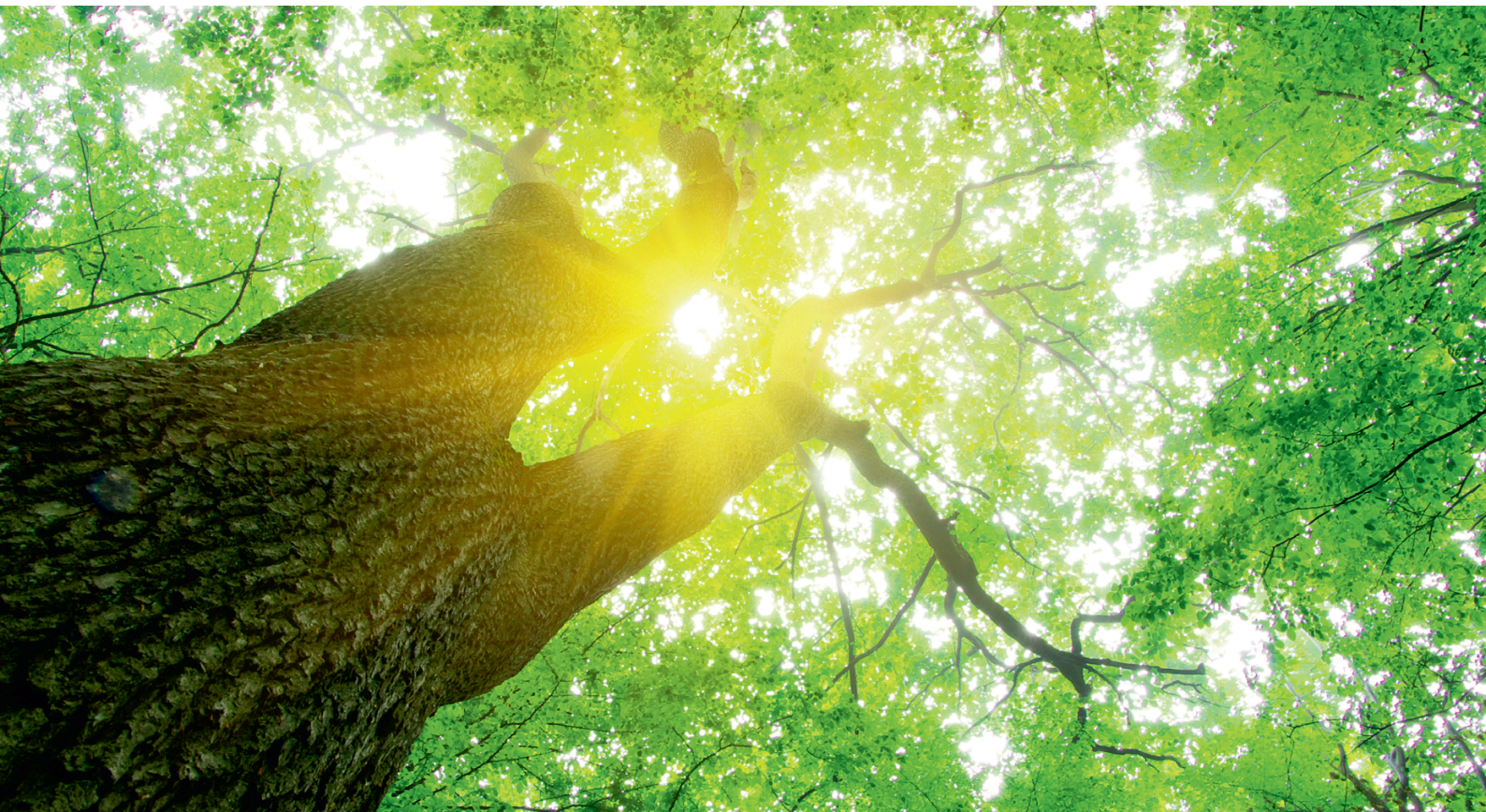




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tjoget



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tjoget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Berit Gull	Ordförande
Lars Lindh	Ledamot
Helén Katarina Linell	Ledamot
Bengt Ågren	Ledamot

Erik Alexander Carlsson	Suppleant
Ulf Johan Hillbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
Maria-Liza Lewestam	Suppleant Intern	

Valberedning

Birgit Christensson	Sammanställande
Agneta Wenger Lindh	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 9:12	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

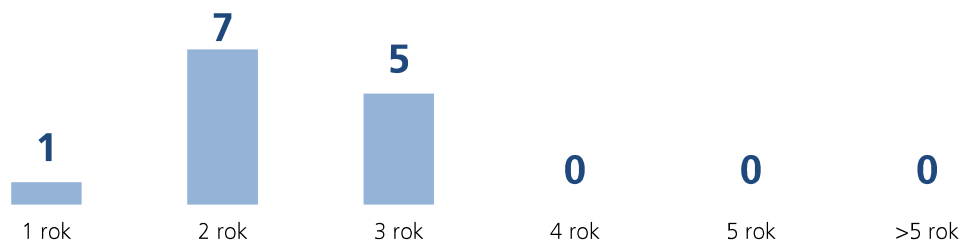
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 005 m², varav 996 m² utgör boyta och 9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum 9 kvm

Kommentar

Hyrs ut till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Komplettering av elsystem	2020
Underhåll och re-lining av avloppstammar	2020

Planerat underhåll	År
Målning fönster mot gatan samt port, källargolvet och gårdshus	2022
Behandling takpannor	2023
Elombyggnad hiss	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

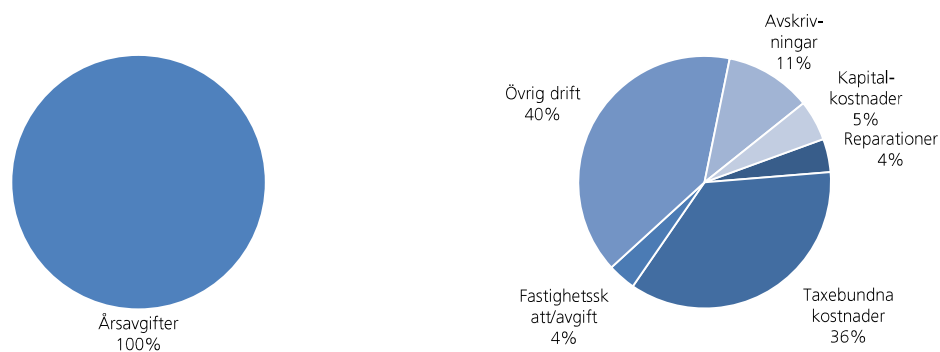
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetservice AB
Städning	ADA Service Partner AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi DinEl AB
Renhållning, trottoar	Göteborgs Stad
Sophämtning	Göteborgs Stad
Tidningsåtervinning	Renova Miljö AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad
KabelTV-nät (kabelmodem)	Tele2 Sverige AB
Fastighetsjour	Låsinväst Svenska AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	420 841	373 638
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	578 896	580 080
Finansiella intäkter	87	0
Minskning kortfristiga fordringar	8 303	0
Ökning av långfristiga skulder	0	446 045
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 104
	587 286	1 071 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	471 283	983 771
Finansiella kostnader	29 608	31 505
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 750
Minskning av långfristiga skulder	14 973	0
Minskning av kortfristiga skulder	23 071	0
	538 935	1 024 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	469 192	420 841
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	48 351	47 203

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsarbeten har utförts.

Föreningen tecknade gruppavtal med Tele 2 om bredband och basutbud av TV kanaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	581	553	553
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 840	2 855	2 407	2 423
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	130	104	113	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	38	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	31	28	28
Soliditet (%)	36	35	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-498	39	-3
Nettoomsättning (tkr)	579	579	552	554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 996 m² bostäder och 9 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 868 000	0	0	3 868 000
Upplåtelseavgifter	125 000	0	0	125 000
Fond för yttre underhåll	377 207	83 685	-447 632	741 154
S:a bundet eget kapital	4 370 207	83 685	-447 632	4 734 154
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 771 521	-83 685	-50 367	-2 637 470
Årets resultat	15 289	15 289	497 999	-497 999
S:a ansamlad förlust	-2 756 232	-68 396	447 632	-3 135 468
S:a eget kapital	1 613 975	15 289	0	1 598 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 687 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 685
summa balanserat resultat	-2 756 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 756 232
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	578 896	578 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 184
Summa rörelseintäkter		578 896	580 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-393 534	-834 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 749	-149 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-62 803	-62 803
Summa rörelsekostnader		-534 086	-1 046 574
RÖRELSERESULTAT		44 810	-466 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 608	-31 505
Summa finansiella poster		-29 521	-31 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 289	-497 999
ÅRETS RESULTAT		15 289	-497 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	4 065 440	4 128 243
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 065 440	4 128 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 067 440	4 130 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	470 197	429 538
Summa kortfristiga fordringar		470 197	429 538
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		600	1 211
Summa kassa och bank		600	1 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		470 797	430 749
SUMMA TILLGÅNGAR		4 538 237	4 560 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 993 000	3 993 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	377 207	741 154
Summa bundet eget kapital		4 370 207	4 734 154
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 771 521	-2 637 470
Årets resultat		15 289	-497 999
Summa ansamlad förlust		-2 756 232	-3 135 468
SUMMA EGET KAPITAL		1 613 975	1 598 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	836 560	375 725
Summa långfristiga skulder		836 560	375 725
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 991 716	2 467 524
Leverantörsskulder		37 959	63 579
Skatteskulder		2 225	2 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	55 802	53 441
Summa kortfristiga skulder		2 087 702	2 586 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 538 237	4 560 992

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	578 790	578 790
	Gästlägenhet	100	100
	Öresutjämning	6	6
		578 896	578 896

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 184
		0	1 184

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 169	38 292
	Fastighetsskötsel beställning	7 609	825
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 260
	Snöröjning/sandning	12 112	0
	Städning entreprenad	20 643	20 472
	Hissbesiktning	2 373	2 326
	Gemensamma utrymmen	1 298	0
	Gård	6 434	3 624
	Serviceavtal	4 456	4 006
	Förbrukningsmateriel	1 064	0
		92 158	75 805
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 875	1 496
	VVS	8 750	27 239
	Elinstallationer	0	13 750
	Hiss	8 304	10 679
	Balkonger/altaner	0	26 129
		23 929	79 293
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	447 633
		0	447 633
	Taxebundna kostnader		
	El	11 867	11 343
	Värme	130 985	104 444
	Vatten	39 244	37 625
	Sophämtning/renhållning	20 382	18 887
		202 478	172 299
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 501	22 001
	Kabel-TV	13 999	18 021
	Bredband	20 552	0
		55 052	40 022
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 917	19 527
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	393 534	834 579
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	613
	Inkassering avgift/hyra	706	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 094	14 413
	Föreningskostnader	900	2 876
	Styrelseomkostnader	194	0
	Fritids- och trivselkostnader	175	100
	Förvaltningsarvode	31 808	31 124
	Administration	1 010	1 020
	Korttidsinventarier	2 990	0
	Konsultarvode	18 750	94 415
	Tidningar facklitteratur	954	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 180
		77 749	149 192

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	45 765	45 765
	Förbättringar	17 038	17 038
		62 803	62 803
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 672 054	5 672 054
	Utgående anskaffningsvärde	5 672 054	5 672 054
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 543 811	-1 481 008
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 803	-62 803
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 606 614	-1 543 811
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 065 440	4 128 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 019 116	2 019 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 854 000	10 854 000
	Taxeringsvärde mark	17 041 000	17 041 000
		27 895 000	27 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 800 000	27 800 000
	Lokaler	95 000	95 000
		27 895 000	27 895 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 573	119 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 573	119 573
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 573	-119 573
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 573	-119 573
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 605	1 158
	Klientmedel hos SBC	187 505	419 630
	Fordringar kreditfakturor	0	8 750
	Räntekonto hos SBC	281 087	0
		470 197	429 538

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	741 154	657 469
	Reservering enligt stadgar	83 685	83 685
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-447 632	0
	Vid årets slut	377 207	741 154

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	286 560	286 560	2023-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	376 716	379 689	2022-09-30
	Handelsbanken	0,950 %	550 000	550 000	2023-04-30
	Handelsbanken	0,890 %	463 000	463 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,970 %	1 152 000	1 164 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 828 276	2 843 249	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 991 716	-2 467 524	
			836 560	375 725	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 748 456 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 848 600	2 848 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	3 752	5 208
	Avgifter och hyror	52 050	48 233
		55 802	53 441

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Berit Gull
Ordförande

Lars Lindh
Ledamot

Helén Katarina Linell
Ledamot

Bengt Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Gothia Revision

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjoget
Org.nr 716444-0963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjoget för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjoget för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26 april 2022



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	595 000	578 790	578 000
Gästlägenhet	500	100	1 000
Öresutjämning	0	6	0
	595 500	578 896	579 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-36 169	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-7 609	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-12 112	-5 000
Städning entreprenad	-22 000	-20 643	-21 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 373	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 298	-3 000
Gård	-3 000	-6 434	-3 000
Serviceavtal	-5 000	-4 456	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 064	0
	-87 000	-92 158	-90 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-6 875	0
VVS	0	-8 750	0
Hiss	0	-8 304	0
	-10 000	-23 929	-10 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-205 000	0	-40 000
	-205 000	0	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-11 867	-13 000
Värme	-120 000	-130 985	-119 000
Vatten	-40 000	-39 244	-39 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-20 382	-21 000
	-192 000	-202 478	-192 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-20 501	-21 000
Kabel-TV	-40 000	-13 999	-19 000
Bredband	0	-20 552	0
	-62 000	-55 052	-40 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 000	19 143	-19 000
	-19 000	19 143	-19 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-938	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-706	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 094	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-900	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-194	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-175	-2 000
Förvaltningsarvode	-33 000	-31 808	-36 000
Administration	-3 000	-1 010	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 990	0
Konsultarvode	-10 000	-18 750	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-954	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 230	-5 000
	-72 000	-77 749	-90 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 765	-46 000
Förbättringar	-18 000	-17 038	-18 000
	-64 000	-62 803	-64 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-711 000	-495 026	-545 000
RÖRELSERESULTAT	-115 500	83 870	34 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	87	0
Låneräntor	-30 000	-29 608	-33 000
	-30 000	-29 521	-33 000
RESULTAT	-145 500	54 349	1 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se