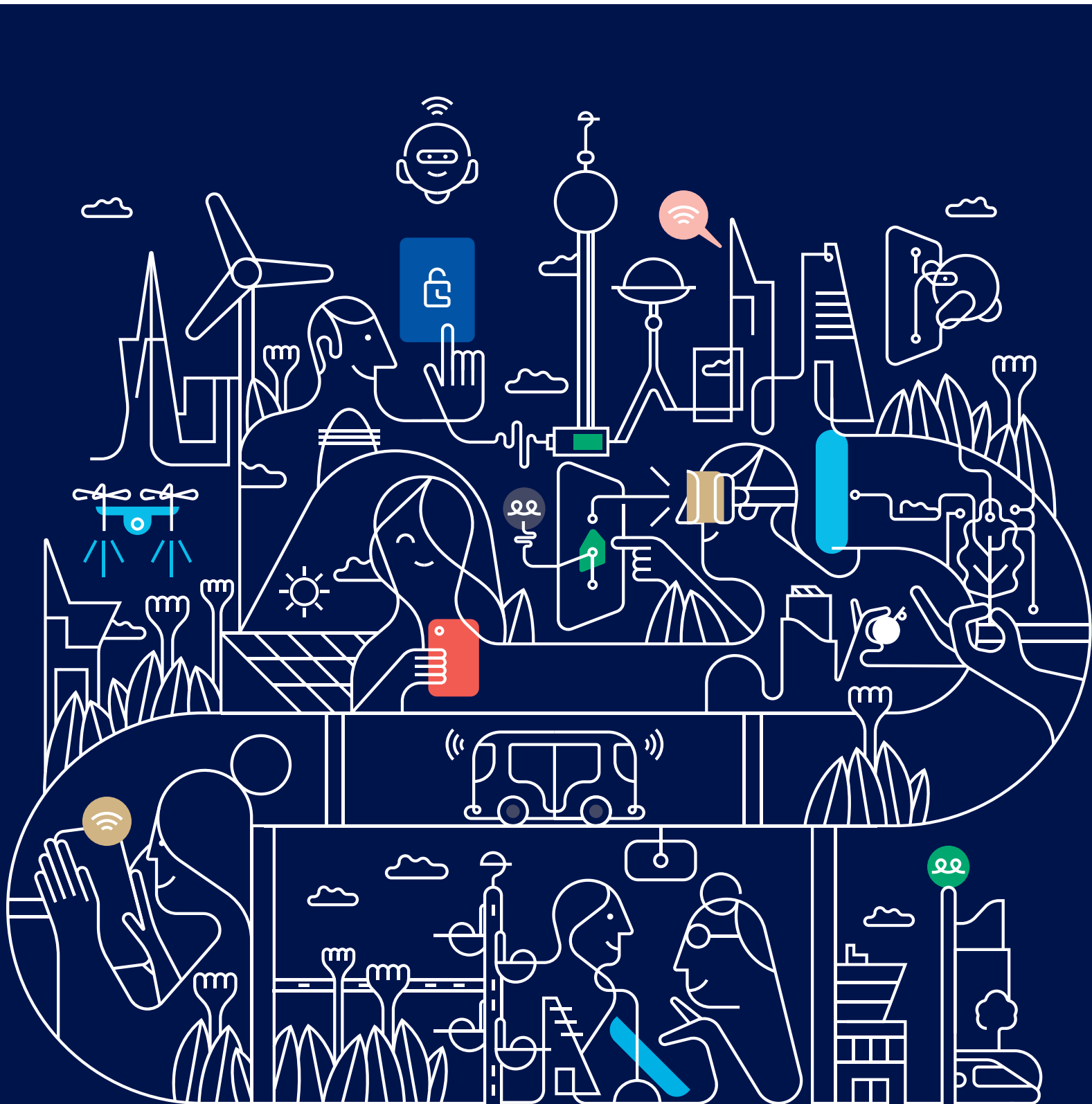




Varsågod!

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pluto 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2012 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas det 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 1985-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-23 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

Joakim Forsemalm	Ordförande
Cecilia Carlsson Sunnevång	Kassör
John Eriksson	Ledamot
Jesper Henke	Ledamot
Jenny Svensson	Ledamot

Jonas Henrik Ahnfelt	Suppleant
Johan Viktor Garellick	Suppleant
Hanna Linnea Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision AB
Johan Carstens	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lina Räftegård
Kajsa Schedwin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 308:7	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

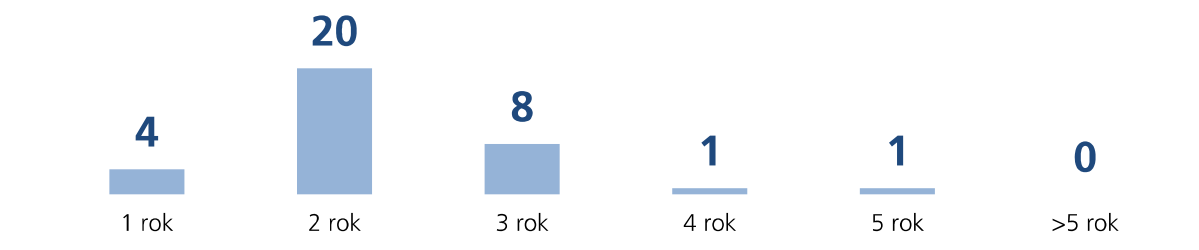
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 353 m², varav 2 325 m² utgör boyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga övre
Tvättstuga nedre
Bryggeri

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades Under 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya namnsskyltar i trapphus	2022	
Skyddsmålning tak	2022 - 2023	
Ny Port	2021	Byta till ny port ut mot Olkekvargatan
Nya Fläktar	2021 - 2022	Byte alla 3 frånluftsfläktar
Fogning skorstenar	2021	Omfogning av utnött fog på skorstenar
OVK	2021	
Brunnsbyte Fjärrvärmecentral	2020	
Spackling golv och ny fog grund källare 43A	2020	
Renovering övre tvättstuga	2019	Ytskikt, brunnar, dörrar och förvaring
Byte 4 trapphusdörrar	2018	
Målning festlokal	2018	
Målning Puts fasad innergård	2018	
Renovering fasad och Fönster	2017	Målning fasad och fönsterbågar
Byte vindsfönster	2017	6 st
Byte radiatorventiler och termostater	2016	Hela fastigheten
Rensning/rengöring av ventilationsystem	2016	
Byte cirkulationspump värme och intrimning	2016	
Ytterportar och låssystem	2015	
Renovering nedre Tvättstuga.	2013	Klinkers på golv, brunnar utbytta, kakel och nymålade väggar och tak.
Byte rörstam	1987 - 1989	
Byte elstam	1987 - 1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning festlokal	2021-2025	
Belysning trapphus	2022-25	
Nytt nyckelsystem	2022-25	-
Byte lyktstolpar gård	2022-25	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV, internet, telefoni	Com hem
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sopning skottning trottoar	Gbg Kommun
Sophämtning	Renova
Portar och automatisk öppning	Nokas

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

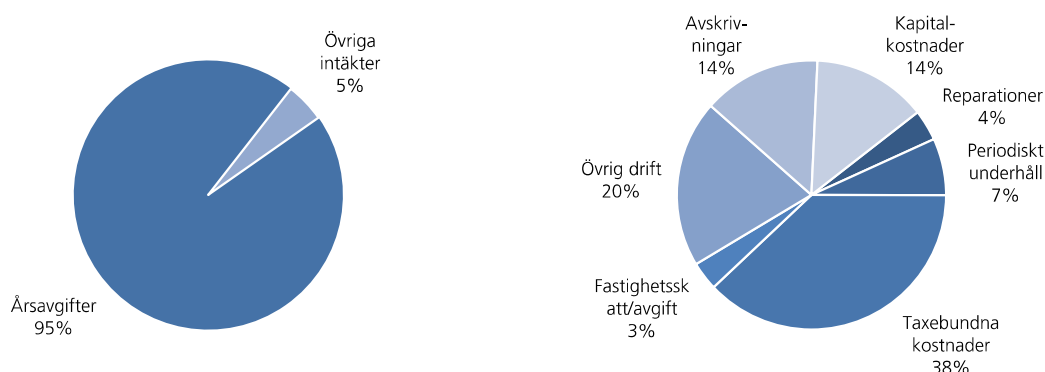
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Styrelsen resonerade att den ville hålla kostnaderna för medlemmarna så låg som möjligt och att vänta och se vart inflationen tog vägen. 5% kändes vid tiden för beslut som en rimlig nivå, eftersom vi också minskat amorteringsgraden. Då både räntan och övriga kostnader ökat även efter beslutet, håller styrelsen det öppet för fler höjningar under 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 1 496 321	2021 1 579 668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 832 139	1 804 700
Finansiella intäkter	4 715	359
Ökning av kortfristiga skulder	125 393	7 832
	1 962 247	1 812 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 137 012	1 403 344
Finansiella kostnader	218 464	92 894
Ökning av kortfristiga fordringar	108 152	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	400 000
	1 763 628	1 896 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 694 941	1 496 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198 619	-83 346

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett relativt lugnt år för vår förening. Vi har traditionsenligt haft ett par städdagar, varav den sista efterföljdes av en hållbarhetsworkshop där det bjöds inte bara på tilltugg, utan också på ekologisk öl bryggt i vårt fina gårdsbryggeri! Workshopen genererade en rad olika idéer och uppslag, tankar om stort och smått för hur vi skulle kunna utveckla vårt hållbarhetsarbete och göra vad vi kan som liten bostadsrättsförening. Idéerna utgör nu en del av styrelsens arbete och det kommer att märkas i stora och små förändringar över tid. Vi hoppas att engagemanget för dessa frågor – och en nödvändig utvecklad gemenskap – ökar, så att vi är väl förberedda tillsammans i det fall att vi ställs inför större åthävor.

På gårdarna har vi utvecklat grönskan något och kommer fortsätta med det under 2023 – en del i hållbarhetsarbetet handlar om att se till att vi har så mycket biologisk mångfald som vi kan och behöver ha på gården. En av de lite lättare manövrarna att åstadkomma i vårt hållbarhetsarbete.

Under andra halvan av året bestämde vi att bättra på våra tak, som på vissa ställen har haft lite genomsläpp vid stora regn. Just sådana fick vi mycket av i slutet av året, något som bara underströk att det var bra att vi tagit tag i detta. En upphandlad firma har först tvättat rent taket (hösten 2022) och kommer under våren 2023 tillbaka och skyddsmålar, för att taket som i övrigt är bra, skall hålla kring 15 år till. Medlen för detta lite större arbete hade vi i kassan och behövde inte ta nya lån för.

Apropå lån så gick gamla avtal ut och eftersom samhället i stort sett många saker hända samtidigt, drabbades vi som så många andra bostadsrättsföreningar av räntehöjning. För att ta höjd för höjda räntor och förväntade ökade kostnader i övrigt, beslutades i samråd med vår förvaltare SBC att höja avgiften med 5% från årsskiftet.

Omflyttningen har varit låg under året och flera lägenheter har slagits samman för att bilda större bostäder för ett par familjer, något som är positivt för vår gemenskap och ett nödvändigt långsiktigt engagemang.

Styrelsen har som vanligt setts en gång per månad, med undantag för juli. Förutom de lite större frågorna beskrivna ovan har vi hanterat en mängd lite mindre ansträngande saker, som konstiga lukter från ventilationer och avlopp, inspekterat ombyggnationer, försökt komma till bukt med el som betar sig fladdrigt, efter lite om och men fått service på krånglande portar och satt upp snygga skyltar i trappuppgångarna. Med mera!

Under verksamhetsåret fick kassören Hanna Andersson ett nytt jobb som inte tillät att hon samtidigt hade en roll som kassör i en förening. För att lösa detta adjungerades suppleanten Cissi Sunnevång till kassör fram tills årsstämman

Föreningen bestämde under verksamhetsåret att ta fram en ny underhållsplan med hjälp av extern firma. Vid årets slut hade inte en leverantör valts, men detta gjordes under våren. Ny underhållsplan tas fram under våren-sommaren 2023. I samband med detta upphandlas också en fastighetsskörtjänst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	750	736	736	736
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 079	7 208	7 380	7 552
Elkostnad/m ² totalyta	49	35	28	32
Värmekostnad/m ² totalyta	134	137	114	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	32	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	39	41	56
Soliditet (%)	31	30	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	259	86	428	192
Nettoomsättning (tkr)	1 819	1 776	1 776	1 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 325 m² bostäder och 28 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	3 932 840	0	0	3 932 840
Upplåtelseavgifter	3 211 532	0	0	3 211 532
Fond för yttre underhåll	1 477 081	400 000	-396 193	1 473 274
S:a bundet eget kapital	8 621 453	400 000	-396 193	8 617 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 431 874	-400 000	482 120	-1 513 994
Årets resultat	258 788	258 788	-85 927	85 927
S:a fritt eget kapital	-1 173 085	-141 212	396 193	-1 428 067
S:a eget kapital	7 448 368	258 788	0	7 189 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	258 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 031 874
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-1 173 086

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

107 500
-1 065 586

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 818 547	1 775 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 593	28 784
Summa rörelseintäkter		1 832 139	1 804 700

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 008 008	-1 301 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 254	-95 096
Personalkostnader	Not 6	-6 750	-6 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 590	-222 895
Summa rörelsekostnader		-1 359 602	-1 626 238

RÖRELSERESULTAT

472 537 **178 462**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 715	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 464	-92 894
Summa finansiella poster		-213 749	-92 535

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

258 788 **85 927**

ÅRETS RESULTAT

258 788 **85 927**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	22 507 678	22 726 908
Inventarier	Not 9	0	3 360
Summa materiella anläggningstillgångar		22 507 678	22 730 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 508 078	22 730 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 426	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 796 768	1 498 422
Summa kortfristiga fordringar		1 805 194	1 498 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 805 194	1 498 422
SUMMA TILLGÅNGAR		24 313 272	24 229 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 144 372	7 144 372
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 477 081	1 473 274
Summa bundet eget kapital		8 621 453	8 617 646
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 431 874	-1 513 994
Årets resultat		258 788	85 927
Summa fritt eget kapital		-1 173 085	-1 428 067
SUMMA EGET KAPITAL		7 448 368	7 189 579
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 901 500	0
Summa långfristiga skulder		8 901 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 556 413	16 757 913
Leverantörsskulder		87 049	64 724
Skatteskulder		2 482	5 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	317 460	211 634
Summa kortfristiga skulder		7 963 404	17 039 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 313 272	24 229 090

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	128 år	128 år
Inventarier	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Automatiska dörröppnare	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 744 761	1 710 550
Kabel-TV intäkter	65 340	65 340
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Öresutjämning	-7	26
	1 818 547	1 775 916

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	6 013	0
Försäkringsersättning	0	22 516
Återbäring försäkringsbolag	7 556	6 266
Övriga intäkter	24	2
	13 593	28 784

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	39 214	949
	Gård	2 462	6 648
	Serviceavtal	7 739	5 948
	Förbrukningsmateriel	0	3 234
	Brandskydd	43	963
		49 458	17 742
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 698
	Gemensamma utrymmen	0	2 986
	Tvättstuga	0	4 259
	Entré/trapphus	9 215	2 800
	Lås	0	6 587
	VVS	24 052	12 875
	Ventilation	12 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 469	2 384
	Tak	0	31 450
	Skador/klotter/skadegörelse	8 383	14 209
	Vattenskada	0	52 122
		58 619	131 370
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	171 943
	Ventilation	0	224 250
	Tak	107 500	0
		107 500	396 193
	Taxebundna kostnader		
	El	116 382	83 110
	Värme	315 891	321 967
	Vatten	84 044	76 253
	Sophämtning/renhållning	82 297	82 410
	Grovsopor	0	4 712
		598 614	568 452
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 526	67 857
	Kabel-TV	69 645	67 348
		139 171	135 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 646	53 036
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 008 008	1 301 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 800	2 814
	Medlemsinformation	0	1 500
	Tele- och datakommunikation	256	1 199
	Inkassering avgift/hyra	511	514
	Revisionsarvode extern revisor	17 787	16 462
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	3 812	3 169
	Förvaltningsarvode	55 254	54 064
	Administration	17 997	1 319
	Korttidsinventarier	0	13 605
	Konsultarvode	23 386	0
		122 254	95 096

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 750	6 250
		6 750	6 250

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	213 498	213 498
	Förbättringar	5 732	5 732
	Inventarier	3 360	3 665
		222 590	222 895

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 494 484	30 494 484
	Utgående anskaffningsvärde	30 494 484	30 494 484
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 767 576	-7 548 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 230	-219 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 986 806	-7 767 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 507 678	22 726 908
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 001 000	3 001 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 164 000	23 363 000
	Taxeringsvärde mark	33 136 000	31 180 000
		58 300 000	54 543 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	54 200 000
	Lokaler	300 000	343 000
		58 300 000	54 543 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 921	44 921
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 921	44 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 562	-37 897
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 360	-3 665
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 921	-41 562
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 359
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 827	2 101
	Klientmedel hos SBC	640 913	515 993
	Räntekonto hos SBC	1 054 027	980 328
	Fordringar	100 000	0
		1 796 768	1 498 422

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 473 274	1 073 274
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-396 193	0
	Vid årets slut	1 477 081	1 473 274

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	3,018 %	7 456 413	7 606 413	2023-09-21
	Nordea	4,040 %	9 001 500	9 151 500	2025-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut		16 457 913	16 757 913	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 556 413	-16 757 913	
			8 901 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 457 913 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	6 750	0
	Ränta	152 596	20 738
	Ventilation	0	47 500
	Avgifter och hyror	158 114	143 396
		317 460	211 634

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Det enda vi planerar av större art är den redan finansierade förbättringen av takets skyddsfärg, inkl. tätningar av vissa fogar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Joakim Forsemalm
Ordförande

Cecilia Carlsson Sunnevång
Kassör

John Eriksson
Ledamot

Jesper Henke
Ledamot

Jenny Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sören Maxén
Extern revisor

Johan Carstens
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pluto 1

Org.nr 716408-9257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pluto 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pluto 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Johan Carstens
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 924 000	1 744 761	1 744 200
Kabel-TV intäkter	65 000	65 340	65 000
Överlåtelse/pantsättning	0	8 453	0
Öresutjämning	0	-7	0
Fakturerade kostnader	0	6 013	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 556	0
Övriga intäkter	0	24	0
	1 989 000	1 832 139	1 809 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	-2 000	-39 214	0
Gård	-8 000	-2 462	-7 000
Serviceavtal	-47 000	-7 739	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-6 000
Brandskydd	-2 000	-43	-5 000
	-63 000	-49 458	-25 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-132 000	0	-75 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-80 000
Entré/trapphus	0	-9 215	0
Lås	0	0	-25 000
VVS	0	-24 052	0
Ventilation	0	-12 500	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 469	0
Tak	0	0	-100 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 383	0
	-132 000	-58 619	-280 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-107 500	0
	0	-107 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-128 000	-116 382	-70 000
Värme	-355 000	-315 891	-300 000
Vatten	-85 000	-84 044	-83 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-82 297	-79 000
Grovsopor	-6 000	0	-10 000
	-665 000	-598 614	-542 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-69 526	-69 000
Kabel-TV	-75 000	-69 645	-70 000
	-150 000	-139 171	-139 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-49 878	-54 646	-52 000
	-49 878	-54 646	-52 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 800	-2 500
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-256	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 787	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-3 812	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-55 254	-56 000
Administration	-4 000	-17 997	-5 000
Konsultarvode	0	-23 386	0
	-95 000	-122 254	-84 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-6 250	-6 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-500	-1 000
	-7 000	-6 750	-7 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-214 000	-213 498	-214 000
Förbättringar	-6 000	-5 732	-6 000
Inventarier	-4 000	-3 360	-4 000
	-224 000	-222 590	-224 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 385 878	-1 359 602	-1 353 500
RÖRELSERESULTAT	403 122	472 537	455 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 699	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-600 000	-218 424	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-40	0
	-600 000	-213 749	-100 000
RESULTAT	3 122	258 788	355 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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