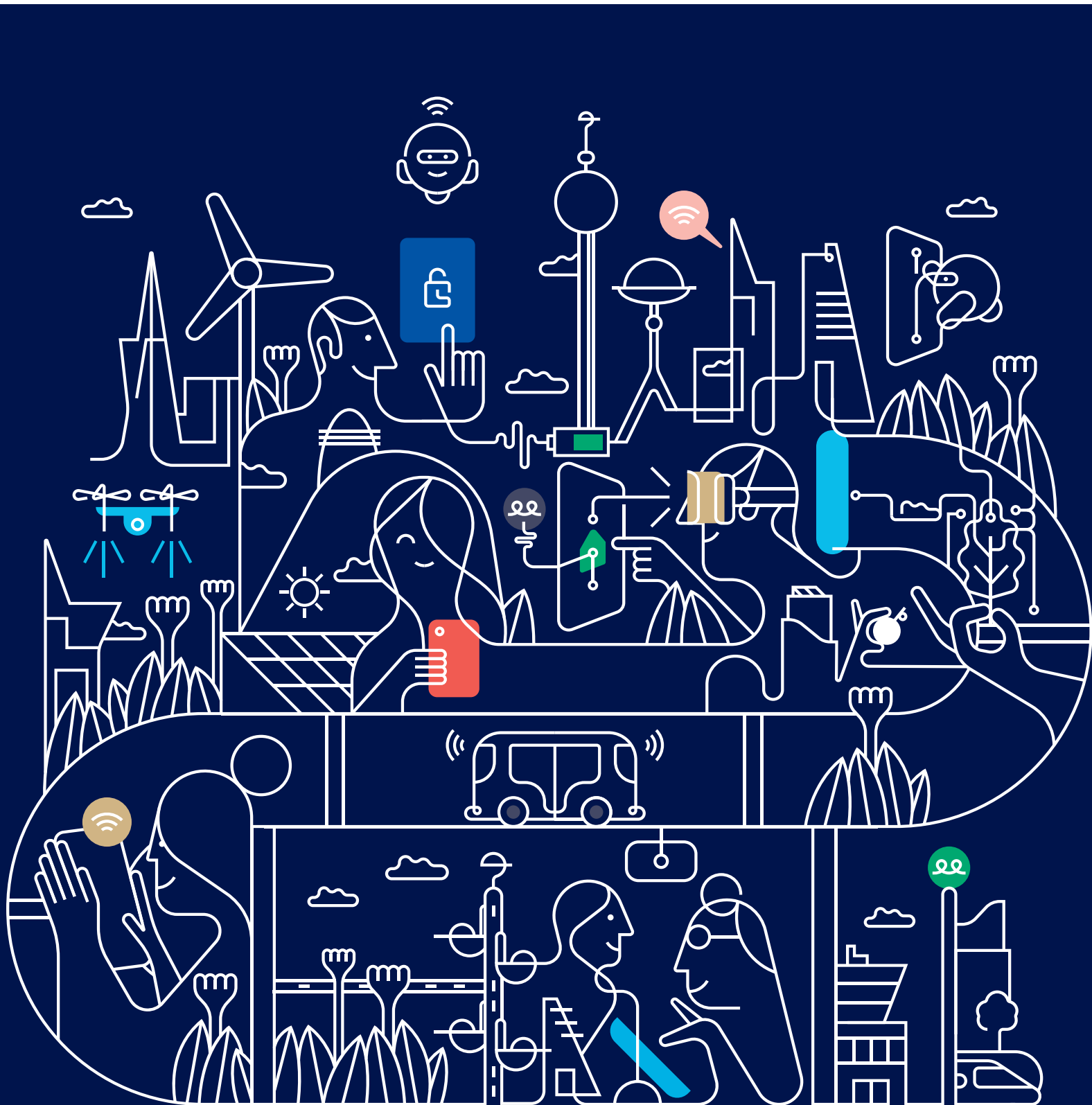




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Övre Majoren



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 Övre Majoren

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 2022 och 2025.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1985-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Övre Majorsgatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 26,5 procent. Samfälligheten förvaltar gården, soprum, portar, porttelefon, belysning, bassäng med fontän.

Styrelsen

Irene Nilenius	Ordförande
Bea Natalie Berner	Ledamot
Ulrika Gardtman	Ledamot
Maria Moa	Ledamot

Johanna Bendz	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mike Browne	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Valberedning

Judith Browne

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:2	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus.

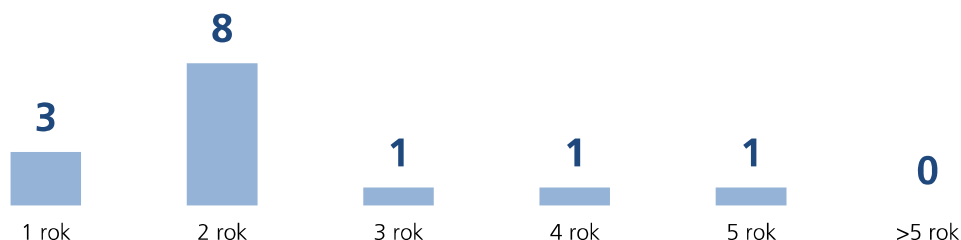
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 933 m², varav 883 m² utgör boyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramikateljé	50 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, gårdsrum med trädgård,
cykelförråd och WC

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining 12A	2022
Provtagning av isoleringen under fasadplåten	2022
Källarrenovering genomförd och avslutad 12A	2021 - 2023
Energideklaration	2020
Stolpbelysning i trädgården renoverad	2020
Besiktning av källaren 12a inför renoveringen	2020
torkskåp reparerat	2019
Installerat värmeelement och frånluftsväntil i "trädgårdsrummet"	2019
Nyckelcylinder till tvättstugan lagad	2019
Brandskyddskontroll, filmning	2019
Takreparation samt rensning av stuprör och takrännor,	2019
Ombyggnad av vinden 12A för föreningens fastighetsförråd	2019
Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK	2019
Avloppsstammar, spolning och viss filmning	2019
Åtgärdat ringledning	2018
Åtgärdat entrébelysningsfästet	2018
Byte av värmecirkulationspump	2017
Byte av båda ytterdörrstängarna	2017

Planerat underhåll	År
Underhåll och reparation av fönster på gatufasaden	2023
Renovering av gatuhusets sockel och utsida grundmur åt gatan	2023
Relining av avloppsrör 12B	2024
Takplåten: borttagning av färg samt ommålning	2024
Trappuppgångar: ommålning, marmoreringsmålning, trapplanstak, väggar, undersida trapplopp	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Beck städservice
Bredband	Tele 2/ ComHem

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god med endast 3.1 Mkr i lån, och även med mycket låg ränta på lånen.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året men den bedömningen kan komma att ändras om oförutsedda händelser inträffar, eller om förutsättningar förändras.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022 221 239	2021 461 591
Rörelseintäkter	520 925	498 903
Finansiella intäkter	772	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 471
Ökning av långfristiga skulder	800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 032	0
	1 360 728	511 402

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 179 327	711 633
Finansiella kostnader	32 548	17 999
Ökning av kortfristiga fordringar	31 829	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 121
	1 243 703	751 753

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

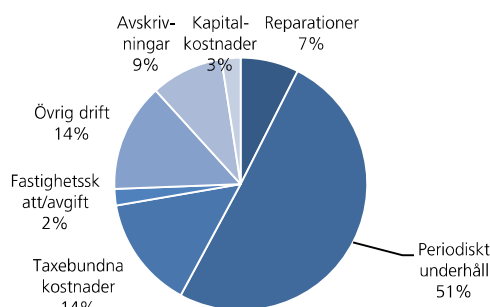
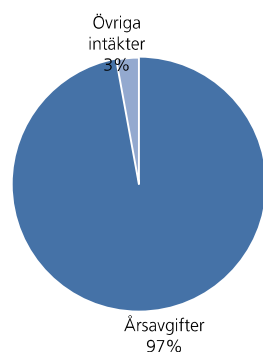
338 264 **221 239**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

117 025 **-240 351**

*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

1. Källarrenoveringen 12A genomfördes och avslutades under våren 2022. Det kvarstår tätning och justering av källarfönstren, vilket kommer att göras under våren 2023. Renoveringen var mycket besvärlig, pga omfattande rötskador i ateljégolvet. Det krävdes mycket extra arbete för att stämma upp källartaket, så att inte golvet i ateljén skulle rasa.

2. Ett avloppsrör i 12A relinades under våren.

3. Provs har tagits på mineralullen under fasadplåten åt gården. Provsvaret visade sig inte vara ohälsosamt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	529	529	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 365	2 508	2 508	2 508
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	153	139	115	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	19	28	29
Soliditet (%)	0	0	2	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-814	-355	-5	-110
Nettoomsättning (tkr)	521	499	503	494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 883 m² bostäder och 50 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	1 218 861	0	0	1 218 861
Upplåtelseavgifter	279 239	0	0	279 239
Fond för yttre underhåll	132 602	75 975	-324 975	381 602
S:a bundet eget kapital	1 630 702	75 975	-324 975	1 879 702
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 941 701	-75 975	-29 607	-1 836 119
Årets resultat	-814 058	-814 058	354 582	-354 582
S:a fritt eget kapital	-2 755 759	-890 033	324 975	-2 190 701
S:a eget kapital	-1 125 057	-814 058	0	-310 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-814 058
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 865 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 975
summa balanserat resultat	-2 755 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	674 688
att i ny räkning överförs	-2 081 071

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	520 925	498 903
Summa rörelseintäkter		520 925	498 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 105 610	-649 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 536	-50 863
Personalkostnader	Not 5	-11 181	-10 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-123 880	-123 880
Summa rörelsekostnader		-1 303 207	-835 514
RÖRELSERESULTAT		-782 282	-336 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		772	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 548	-17 999
Summa finansiella poster		-31 776	-17 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-814 058	-354 582
ÅRETS RESULTAT		-814 058	-354 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,13	1 708 748	1 832 628
Summa materiella anläggningstillgångar	1 708 748	1 832 628
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 710 748	1 834 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 256	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	341 049	222 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	44 653	24 380
Summa kortfristiga fordringar	395 958	247 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	395 958	247 104
SUMMA TILLGÅNGAR	2 106 705	2 081 732

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 498 100	1 498 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	132 602	381 602
Summa bundet eget kapital		1 630 702	1 879 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 941 701	-1 836 119
Årets resultat		-814 058	-354 582
Summa fritt eget kapital		-2 755 759	-2 190 701
SUMMA EGET KAPITAL		-1 125 057	-310 999
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 139 850	2 339 850
Summa långfristiga skulder		3 139 850	2 339 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		24 513	20 219
Skatteskulder		3 327	2 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	64 073	30 518
Summa kortfristiga skulder		91 913	52 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 106 705	2 081 732

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	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	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	505 880	493 788
Elintäkter	2 200	2 200
Värmeintäkter	7 613	2 911
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 610	0
Öresutjämning	-1	4
	520 925	498 903

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	938	0
	Städning entreprenad	30 564	29 064
	Gård	1 318	0
	Förbrukningsmateriel	2 963	0
		35 784	29 064
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 197	0
	Källare	88 350	0
	VVS	5 000	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	1 438	0
		98 985	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	260 375	0
	Källare	411 900	324 975
	Fasad	2 413	0
		674 688	324 975
	Taxebundna kostnader		
	El	16 978	14 379
	Värme	143 095	129 805
	Vatten	31 027	28 723
	Sophämtning/renhållning	970	1 407
		192 070	174 314
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	4 055	24 527
	Samfällighetsavgift	48 760	48 760
	Kabel-TV	23 673	22 586
		76 488	95 873
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 596	25 676
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 105 610	649 902
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	895	0
	Tele- och datakommunikation	499	0
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Befarade förluster	0	10 728
	Föreningskostnader	113	0
	Förvaltningsarvode	30 023	29 384
	Administration	25 417	1 130
	Konsultarvode	0	4 850
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		62 536	50 863

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 139	10 139
	Sociala kostnader	1 042	729
		11 181	10 868
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	25 607	25 607
	Förbättringar	98 273	98 273
		123 880	123 880
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 448 468	4 448 468
	Utgående anskaffningsvärde	4 448 468	4 448 468
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 615 840	-2 491 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 880	-123 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 739 720	-2 615 840
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 708 748	1 832 628
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	775 900	775 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 793 000	9 897 000
	Taxeringsvärde mark	17 440 000	15 428 000
		28 233 000	25 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	24 800 000
	Lokaler	633 000	525 000
		28 233 000	25 325 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	1 485	1 485	
	Skattefordran	1 300	0	
	Klientmedel hos SBC	143 493	221 212	
	Räntekonto hos SBC	194 772	28	
		341 049	222 724	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	20 273	0	
	Samfällighetsavgift	0	24 380	
	Förutbetalda kostnader	24 380	0	
		44 653	24 380	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	381 602	305 627	
	Reservering enligt stadgar	75 975	75 975	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-324 975	0	
	Vid årets slut	132 602	381 602	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SEB	0,760 %	925 750	925 750	2025-12-28
SEB	0,760 %	600 000	600 000	2025-12-28
SEB	0,760 %	514 100	514 100	2025-12-28
SEB	0,830 %	300 000	300 000	2088-12-31
SEB	2,040 %	800 000	0	
	Summa skulder till kreditinstitut	3 139 850	2 339 850	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		3 139 850	2 339 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 139 850 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		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		2 450 000	2 450 000
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Värme		18 159	0
Ränta		690	599
Avgifter och hyror		0	29 919
SBC Avgifter och hyror		43 642	0
Avgifter och hyror		1 582	0
		64 073	30 518

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har tagit prov på isoleringen under plåten på fasaden. Det visade sig då att det inte växte några farliga bakterier under plåten. Lukten, som känns ibland som mögellukt, kommer från trälåkten. Dessa imregnerades på 70-talet med ett medel, som ger denna lukt men som är ofarlig. Det innebär att föreningen inte behöver byta fasadplåten, som tidigare varit planerat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Irene Nilenius
Ordförande

Bea Natalie Berner
Ledamot

Ulrika Gardtman
Ledamot

Maria Moa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mike Browne
Intern revisor

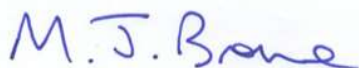
Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Övre Majoren (Orgnr. 716408-9273)

Jag, Mike Browne, är vald intern lekmanarevisor i bostadsrättsföreningen Övre Majoren för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31. Efter fullgort uppdrag avger jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning och funnit att dessa är i god ordning och korrekta. Jag har granskat ett urval av intäkter och kostnader och dessa är styrkta med verifikationer.

Jag finner ingenanledning til anmärkning, och tillstyrker därför att medel disponeras enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och föreslår årsstämman att bevilja nuvarande styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 30 mars 2023.



Mike Browne

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	518 650	505 880	493 000
Elintäkter	2 500	2 200	0
Värmeintäkter	5 000	7 613	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 610	0
Öresutjämning	0	-1	0
	526 150	520 925	493 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-938	0
Städning entreprenad	-33 000	-30 564	-31 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	-1 318	-1 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 963	-2 000
	-37 000	-35 784	-41 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-16 000
Tvättstuga	-4 000	-4 197	0
Källare	0	-88 350	0
VVS	0	-5 000	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 438	0
	-4 000	-98 985	-16 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-260 375	0
Källare	0	-411 900	-300 000
Fasad	0	-2 413	-2 000 000
	0	-674 688	-2 300 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-16 978	-14 000
Värme	-143 000	-143 095	-112 000
Vatten	-32 000	-31 027	-26 000
Sophämtning/renhållning	-2 000	-970	-2 000
	-200 000	-192 070	-154 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-4 055	-25 000
Samfällighetsavgift	-54 000	-48 760	-51 000
Kabel-TV	-25 000	-23 673	-24 000
	-107 000	-76 488	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 540	-27 596	-25 000
	-24 540	-27 596	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-895	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-499	0
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Föreningskostnader	0	-113	0
Förvaltningsarvode	-33 000	-30 023	-31 000
Administration	-4 000	-25 417	-4 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-43 000	-62 536	-42 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-2 997	-6 000
Övriga arvoden	-8 000	-7 142	0
Arbetsgivaravgifter	0	-1 042	0
	-14 000	-11 181	-6 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 607	-26 000
Förbättringar	-99 000	-98 273	-99 000
	-125 000	-123 880	-125 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-554 540	-1 303 207	-2 809 000
RÖRELSERESULTAT	-28 390	-782 282	-2 316 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	772	0
Låneräntor	-35 000	-32 548	-32 000
	-35 000	-31 776	-32 000
RESULTAT	-63 390	-814 058	-2 348 000

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