



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solgårdarna Stigberget

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 2052.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2004-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Urban Häggmalm	Ordförande
Britt Marie Forsman	Ledamot
Martin Nordahl	Ledamot
Karin Nylinder	Ledamot
Anna Sandén	Ledamot
Jakob Westin	Ledamot
Hanna Crondahl	Suppleant
Per Johan Niklasson	Suppleant
Erik Robin Vesterberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Robin Vesterberg	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

### Valberedning

Anja Allwood  
Heidi Christensen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STIGBERGET 26:6	2005	Göteborg
STIGBERGET 27:24	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 4 flerbostadshus.

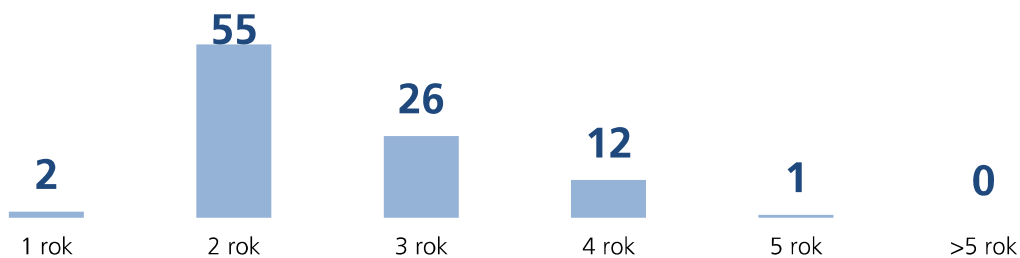
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 136 m<sup>2</sup>, varav 4 706 m<sup>2</sup> utgör boyta och 430 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattninglägenhet	16 m <sup>2</sup>
Snickar- och syverkstad	28 m <sup>2</sup>
Övernattninglägenhet 2	16 m <sup>2</sup> tillskapad under 2020

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montage luckor till kryppgrunder	2022	
Renovering och konvertering av f.d förskolelokal till 4 lägenheter och 1 mindre lokal	2020	
Byte sand i sandlådan	2020	
Målning Källarfönster	2020	
Relining av horisontella stammar i grundplatta	2020	Tubus
Uppfräschning och inredning av de två gästlägenheterna	2020	
Byte och tätning av lågt sittande källarfönster	2020	
Målning soprum och cykelrum	2020	
Byte samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen	2019	Arbetet utfört av medlemmar under höststäddagen
Målning tvättstuga o torkrum	2019	
Byte trappa Hjorthagsgatan 3 från betong till sten	2019	Arbetet utfört som reklamation av HTE garden
Vindsbyggnation av 3 etagelägenheter	2018 - 2019	
Stamspolning	2017	Spolarna
Service av tvätt och torkmaskiner	2017	
Fasadtvätt	2016	Abaco
Radonmätning	2016 - 2017	Utfördes av Independia / Landauer Nordic
OVK-besiktning lägenheter	2016	Hisingens Sotningsdistrikt
OVK-besiktning daghem	2015	Hisingens sotningsdistrikt
Gårdsrenovering	2014 - 2015	HTE
Vindsbyggnation av 6 etagelägenheter	2013 - 2014	
Vindsutbyggnad och förbättring av trapphus	2013 - 2014	Ademptus
Byte lägenhetsdörrar och lås	2012	Utfört av Prodoor Säkerhetsdörrar Sverige AB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte ÄH4	2023	
OVK-besiktning	2023	
Spolning av stammar	2023	utförs av Spolio AB
Fasadbyte HH5	2023	
Fasadbyte HH3	2023	
Fasadbyte Äh2	2023	
Lagning av putsfasad	2024	
Fasadtvätt	2024	(om inte fasaderna har renoverats)
Balkongrenovering	2024	två balkonger på Äh4
Byte av källarfönster	2025	
Renovering badrum hyresgäster	2025	
Byte o injustering av radiatorventiler	2025	
Smidesstaket, målning	2026	
Fjärrvärmeundercentral, sekundärsida	2026	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Myskmadra
Städning	Kinga AB

## Hållbarhetsinformation

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

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar 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 50 % kvinnor och 50 % 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.

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

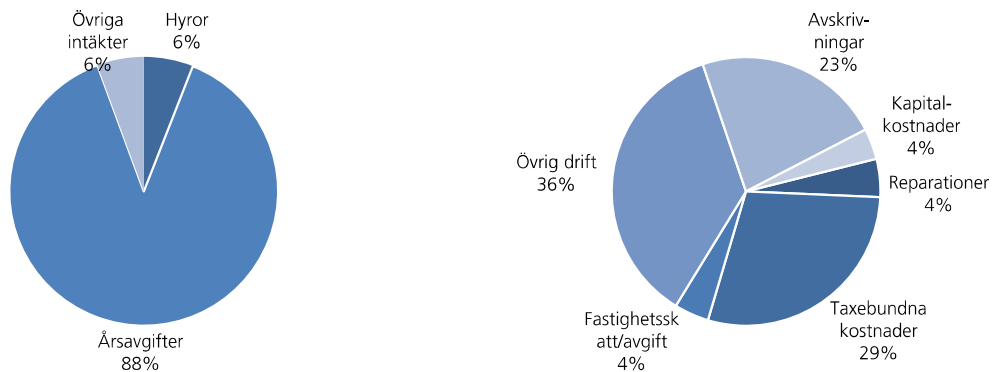
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 030 053</b>	<b>17 206 624</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 358 288	4 275 590
Finansiella intäkter	5 215	396
Minskning kortfristiga fordringar	137 532	0
	<b>4 501 035</b>	<b>4 275 986</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 971 656	3 570 131
Finansiella kostnader	146 963	159 279
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 785	407 783
Ökning av kortfristiga fordringar	0	266 334
Minskning av långfristiga skulder	99 166	13 851 109
Minskning av kortfristiga skulder	14 784	197 920
	<b>3 255 354</b>	<b>18 452 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 275 734</b>	<b>3 030 053</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 245 681</b>	<b>-14 176 571</b>

\*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

Fortsatt utredning angående byggande av balkonger.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	854	835	787	770
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	379	374	375	367
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 426	3 448	6 515	5 239
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	18	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	121	99	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	48	46	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	46	45
Soliditet (%)	83	83	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	332	-324	-2 791	-196
Nettoomsättning (tkr)	4 358	4 191	3 958	3 880

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 706 m<sup>2</sup> bostäder och 430 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 046 444	0	0	54 046 444
Upplåtelseavgifter	25 102 007	0	0	25 102 007
Kapitaltillskott	5 408 167	0	0	5 408 167
Fond för yttre underhåll	2 615 591	1 248 227	-372 022	1 739 386
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>87 172 209</b>	<b>1 248 227</b>	<b>-372 022</b>	<b>86 296 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 749 118	-1 248 227	48 096	-4 548 987
Årets resultat	332 205	332 205	323 926	-323 926
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 416 913</b>	<b>-916 022</b>	<b>372 022</b>	<b>-4 872 913</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 755 296</b>	<b>332 205</b>	<b>0</b>	<b>81 423 091</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	332 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 500 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 248 227
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 416 913</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** -5 416 913

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 357 908	4 191 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380	84 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 358 288</b>	<b>4 275 590</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 371 889	-2 588 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 376	-727 195
Personalkostnader	Not 6	-181 391	-254 041
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-912 679	-870 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 884 335</b>	<b>-4 440 633</b>

### RÖRELSERESULTAT

**473 953**      **-165 043**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 215	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 963	-159 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 748</b>	<b>-158 883</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**332 205**      **-323 926**

### ÅRETS RESULTAT

**332 205**      **-323 926**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	93 283 452	80 855 535
Pågående byggnation	Not 9	0	13 313 259
Maskiner	Not 10	0	4 551
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 283 452</b>	<b>94 173 346</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 283 452</b>	<b>94 173 346</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 987	3 161
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 499 911	3 469 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 526 898</b>	<b>3 472 356</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 103 694	50 088
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 103 694</b>	<b>50 088</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 630 593</b>	<b>3 522 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 914 045</b>	<b>97 695 790</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 148 451	79 148 451
Kapitaltillskott		5 408 167	5 408 167
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 615 591	1 739 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 172 209</b>	<b>86 296 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 749 118	-4 548 987
Årets resultat		332 205	-323 926
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 416 913</b>	<b>-4 872 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 755 296</b>	<b>81 423 091</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 900 663	3 940 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 900 663</b>	<b>3 940 671</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 576 006	11 635 164
Leverantörsskulder		123 089	193 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	558 991	503 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 258 086</b>	<b>12 332 028</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 914 045</b>	<b>97 695 790</b>

## 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år - 100 år	25 år - 100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Markanläggning	40 år	40 år
Vind	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 855 311	3 769 870
Hyror bostäder	229 782	226 709
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering moms	0	7 000
Hyror parkering	14 700	10 025
Hyror förråd	9 300	10 800
Bredbandsintäkter	171 120	125 235
Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
Gästlägenhet	55 400	37 100
Öresutjämning	-134	-204
	<b>4 357 908</b>	<b>4 191 335</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	3 938
	Försäkringsersättning	0	76 942
	Övriga intäkter	380	3 375
		<b>380</b>	<b>84 255</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	313 133	0
	Fastighetsskötsel beställning	12 975	36 652
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 600	50 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 870	10 271
	Snöröjning/sandning	26 497	18 035
	Städning entreprenad	96 370	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 433
	Gård	12 101	100 483
	Serviceavtal	11 890	26 998
	Förbrukningsmateriel	40 197	5 595
	Störningsjour och larm	3 662	375
	Brandskydd	2 200	12 756
		<b>589 495</b>	<b>266 649</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	4 000	0
	Gemensamma utrymmen	5 214	31 756
	Tvättstuga	32 813	24 219
	Lås	0	10 318
	VVS	5 985	74 498
	Värmeanläggning/undercentral	5 353	0
	Elinstallationer	1 100	9 262
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 294
	Tak	8 002	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 079
	Vattenskada	119 994	173 240
		<b>182 461</b>	<b>340 665</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	17 380
	Fasad	0	278 355
	Fönster	0	76 288
		<b>0</b>	<b>372 023</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	146 200	94 451
	Värme	591 826	623 268
	Vatten	279 406	245 193
	Sophämtning/renhållning	143 963	128 745
	Grovsopor	4 624	0
		<b>1 166 019</b>	<b>1 091 657</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	92 617	73 316
	Självrisk	0	108 558
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 875
	Kabel-TV	172 129	40 576
	Bredband	0	129 829
		<b>264 746</b>	<b>357 154</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>169 168</b>	<b>160 748</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 371 889</b>	<b>2 588 896</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 814	4 690
	Tele- och datakommunikation	2 946	281
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Inkassering avgift/hyra	1 022	3 529
	Revisionsarvode extern revisor	31 563	33 500
	Föreningskostnader	450	10 763
	Styrelseomkostnader	1 515	465
	Fritids- och trivselkostnader	2 258	1 143
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	114 431	507 724
	Administration	32 934	9 271
	Konsultarvode	215 553	145 311
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 080
	OBS konto	700	0
		<b>418 376</b>	<b>727 195</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	138 029	189 069
	Löner	0	4 740
	Kostnadsersättningar	0	503
	Sociala kostnader	43 362	59 729
		<b>181 391</b>	<b>254 041</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	442 038	397 585
	Förbättringar	349 773	349 773
	Markanläggning	116 317	116 317
	Maskiner	4 551	6 827
		<b>912 679</b>	<b>870 501</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	88 812 956	88 812 956
	Nyanskaffningar	13 336 044	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 149 000</b>	<b>88 812 956</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 957 420	-7 093 746
	Årets avskrivningar enligt plan	-908 128	-863 674
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 865 548</b>	<b>-7 957 420</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>93 283 452</b>	<b>80 855 535</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 429 467	25 429 467
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 962 000	52 517 000
	Taxeringsvärde mark	86 980 000	70 135 000
		<b>147 942 000</b>	<b>122 652 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	145 000 000	120 000 000
	Lokaler	2 942 000	2 652 000
		<b>147 942 000</b>	<b>122 652 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	13 313 259
		<b>0</b>	<b>13 313 259</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	164 260	164 260
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 260</b>	<b>164 260</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-159 709	-152 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 551	-6 828
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-164 260</b>	<b>-159 709</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 551</b>

<b>Not 11</b>	INVENTARIER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		119 914	119 914
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>119 914</b>	<b>119 914</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-119 914	-119 914
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-119 914</b>	<b>-119 914</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto		297 159	237 053
	Skattefordran		30 713	39 133
	Momsavräkning		0	2 500
	Klientmedel hos SBC		2 117 311	1 929 612
	Fordringar		0	210 544
	Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 353
			<b>3 499 911</b>	<b>3 469 195</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 739 386	3 991 159
	Reservering enligt stadgar		1 248 227	1 248 227
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-372 022	-3 500 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 615 591</b>	<b>1 739 386</b>
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	1,190 %	11 535 998	11 595 156
	Handelsbanken	0,560 %	3 940 671	3 980 679
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 476 669</b>	<b>15 575 835</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 576 006	-11 635 164
			<b>3 900 663</b>	<b>3 940 671</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 276 629 kr.

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



<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	29 664 000	29 664 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	120 750	114 571
	Sociala avgifter	37 940	35 998
	Ränta	13 279	10 071
	Avgifter och hyror	387 022	343 100
		<b>558 991</b>	<b>503 740</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt utredning angående byggande av balkonger.

Fortsatt utredning av fasadernas tekniska status och vad som eventuellt behöver åtgärdas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Urban Häggmalm  
Ordförande

Britt Marie Forsman  
Ledamot

Martin Nordahl  
Ledamot

Karin Nylinder  
Ledamot

Anna Sandén  
Ledamot

Jakob Westin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 6841 Solgårdarna Stigberget  
Org.nr. 769611-1108

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 6841 Solgårdarna Stigberget för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 6841 Solgårdarna Stigberget för år 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 revisionsssed 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 betryggande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den dag den digitala signaturen anger

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor

# 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](http://www.sbc.se)