



# 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 Gyllene tiden

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 2023 och 2072.
- 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 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 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

Per Ligander	Ordförande	
Martin Danielsson	Ledamot	
Annika Holmgren	Ledamot	
Bojan Ostojic	Ledamot	
Oskar Penannen	Ledamot	
Sven Johan Röstlund	Ledamot	Slutat i februari
Jesper Ståhl	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Malin Johansson	Ordinarie Extern	BoRevision AB Göteborg
Magnus Emilsson	Suppleant Extern	BoRevision AB Göteborg
Johannes Carlén	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Sivert Aronsson  
Patrik Johansson

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

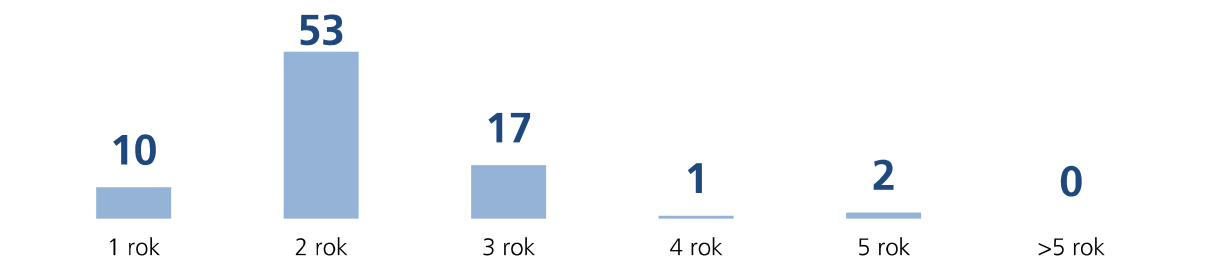
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 708 m<sup>2</sup>, varav 4 629 m<sup>2</sup> utgör boyta och 79 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet  
Lokal1007  
Lokal 1004  
Lokal 1011  
Lokal 1012  
Lokaler 1005 & 1008  
Förråd 2m2

## Kommentar

Kan hyras av medlemmar  
Väntar på uthyrning  
(Förråd), Extern hyresgäst  
Förråd, Extern hyresgäst  
Förråd, Extern hyresgäst  
Interna hyresgäster  
Intern hyresgäst

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.  
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av golvbrunn i bastu	2023	Bytes på grund av lukt
OVK	2023	Obligatorisk VentilationsKontroll
Cykelställ i cykelrum	2023	Bättre förutsättningar att låsa fast cyklar
Dusch i anslutning till bastun	2023	Klart
Spolning stående kök och toa stammar	2023	Säkerställa att inga stopp uppstår i stående stammar.
10 laddstolpar för elbil	2022 - 2023	Placeas på nedre gården. Beräknas slutföras under 2023.
Målning källarfönster	2022	Omfattar även lgh. 23
Nya skyddsplåtar porttelefoner	2022	
Skyltar soprum	2022	
Lås till bastu & Gästlägenhet	2022	Separerar Gästlägenhet & bastu. Bastun är bokningsbar i Boenderegistret
Byte av fastigheternas portar	2021	Klart
Relining Blåsutgatan 17-23	2021 - 2023	Tidigare arbete slutfördes inte korrekt. Entreprenören åtgärdar bristerna. Kvårstår under 2023 relining en stående stam
Ommålning källargolv	2021	Gäller även cykelrum i en fastighet
Renovering av gästlägenheten	2021	Klart
ombyggnad av lokal 1001 till lägenhet	2021 - 2022	Klart våren/sommar 2022
Ombyggnad Hissar	2020 - 2021	Klart
Barnvagnsrum samt förråd	2020	Klart
Relining avlopp bottenplattan i Fastigheten Blåsutgatan 17-21	2019 - 2020	Kartläggning av avloppstammarnas utseende under 2019. Beslut att relina under 2019. Arbetet beräknas starta mitten av februari 2020
Injustering ventilation Blåsutgatan 9a-9d	2019 - 2020	Justeras efter fläktbyte
Nytt låssystem, bokning, informationstavlor i trappuppgångar, namndisplayer, samt byte av fastigheternas låscylindrar	2019 - 2020	Försenad slutbesiktning, klar slutet av februari 2020
Byte av adresser för lgh.182, 183 och 184	2019	Göteborgs kommun beslutade att lägenheter i gatuplan ska ha egen adress. Lägenheten i anslutning till uppgång 9a erhåller Blåsutgatan 9AB, uppgång 9b blir 9BA. 184 blir 9AA
Ombyggnad av uteplats till lgh 182	2019	Syfte att förbättra dräneringen samt ensa utformningen
Bättringsmålning trapphus	2019	Bättringsmålning efter avslutad entreprenad
Byte av takfläkt på fastigheten 9a-9d	2019	Som en konsekvens av att föreningen erhåller tre nya lägenheter i fastigheten räcker kapaciteten inte till, takfläkten måste därför bytas
Vattenanslutning på föreningens samtliga fastigheter	2018	Slangar finns tillgängliga i samtliga fastigheter
Nyplantering på föreningens gårdar	2018 - 2019	Plantering utförd av föreningens medlemmar
Putsning av fastigheternas grundmurar	2018	Gäller även övriga murdetaljer
Renovering omklädningsrum bastu	2018	Klart 2018
Byte av inspektionslucka krypgrund mittenhusets västra gavel	2018	

Avskärmning stolpbelysning	2018 - 2019	Pga tekniska problem fortgår arbetet in i 2020 Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
Ny takfläkt i fastigheten 17-21	2018	
Montering avfuktare i mittenhusets västra gavel	2018	
Spolning av samtliga köksstammar	2018 - 2019	Arbetet avslutades under 2019. Genomförs regelbundet i syfte att förhindra översvämning Klart februari 2019
Besiktning, rensning, OVK, inventering köksfläktar	2018 - 2019	
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2018 - 2020	ca 69 kvm, Blåsutgatan 9a. Beräknad färdigtid hösten 2020 25 kvm, Blåsutgatan 9d. Lägenheten såldes under 2019
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2017 - 2018	
Ombyggnad utemiljö	2017	Samtliga fastigheter. Klart 170605 Klart våren 2018 Gäller soprum 9b och 9c Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
Sanering kryppgrund 11-15	2017 - 2018	
Ventilation soprum	2017 - 2018	
Nya soprum	2017	
Ombyggnad utemiljö	2016 - 2017	Sträcker sig in i 2017. Klart 170605 Ej möjlig pga berggrund Ny underhållsplan våren 2016 Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Dränering	2016 - 2017	
Ny underhållsplan	2016	
Renovering avloppstammar	2016	
Målning plåtdetaljer tak	2015 - 2016	
Lokal ombyggd och såld	2015 - 2016	
Ny torktumlare 9a-9d	2014	
Uppsnygning av trappuppgångarna	2014 - 2015	
Omfogning del av gavel uppgång 17	2013 - 2014	
Rensning/Balansering ventilation	2012	
Planering av dränering fastighet 11-15	2012 - 2013	
Byte 2 takfläktar	2011 - 2012	
Nya porttelefoner	2010 - 2011	
Balansering värmesystem	2010 - 2012	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Byte torkaggregat mittenhuset	2008 - 2009	
Renovering fritidslokal	2008 - 2009	
Slipning golv trapphus	2008 - 2009	
Byte exteriörbelysning portar	2008 - 2009	
Målning trapphus, källare & lokaler	2008 - 2009	
Byte tvättmaskiner mittenhuset	2007 - 2008	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt cykelförråd	2024-2025	Placeras på mellangården
Införande av fastighetsnät	2024-2025	Ger möjlighet till fler operatörer
Renovering av tak	2024-2025	Sker i samband med installation av solceller

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 (Com Hem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolag	SBC, (Utförare King Städ)
Fastighetsskötarservice	SBC, (Utförare Esplanad)
Snöröjning	SBC, (Utförare Esplanad)
Hisservice	Otis
Trädgårdsskötsel	SBC, (Utförare Esplanad)
Jour efter ordinarie arbetstid	Låsinvest
Brandskydd	Presto
Soprumrensning	Specialrensning
Porttelefon/Bokningssystem	DinBox AB
Företagsinternet (Fastighetsnät)	Tele2 (ComHem)
Vaktbolag	Avarn

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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 15 % kvinnor och 85 % 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 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-06-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 815 427</b>	<b>7 510 288</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 674 367	3 619 207
Finansiella intäkter	13 945	466
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 493
Medlemsinsatser	3 570 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	77 907	166 741
	<b>7 336 219</b>	<b>3 788 907</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 987 817	4 966 873
Finansiella kostnader	492 156	479 395
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 481 454	0
Ökning av kortfristiga fordringar	127 542	0
Minskning av långfristiga skulder	62 500	37 500
	<b>5 151 469</b>	<b>5 483 768</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**8 000 177**

**5 815 427**

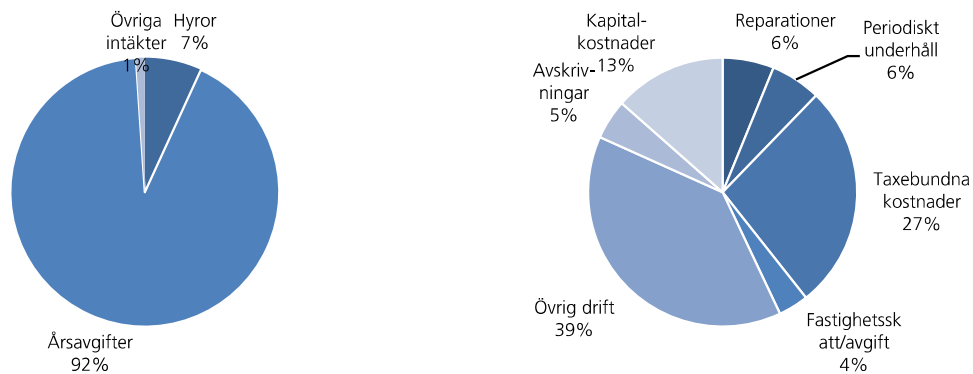
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**2 184 750**

**-1 694 861**

\*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**

Under året färdigställdes föreningens sista lokal till lägenhet. Lägenheten såldes under juni 2022

Avlutande relining av avloppsstammen i fastighet 17-23 genomfördes. Återstår en relining av stående stam, görs under 2023

Nya skyddsplåtar till porttelefonerna monterade

Gästlägenheten och bastun separerades med två låssystem. Bastun kan nu bokas utan att störa gästlägenheten

Bastun har också erhållit en dusch vilket medför att den som bastar inte behöver använda badrummet

Källarfönster och fönster till lägenhet 181 målades

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 82 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	745	743	734
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	891	603	641	601
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 452	7 504	7 512	7 526
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	26	21	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	103	90	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	31	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	101	103	108
Soliditet (%)	61	59	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-2 001	-301	-1 104
Nettoomsättning (tkr)	3 658	3 604	3 599	3 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 629 m<sup>2</sup> bostäder och 79 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	50 976 039	736 920	0	50 239 119
Upplåtelseavgifter	11 509 234	2 833 080	0	8 676 154
Fond för yttre underhåll	1 007 000	1 007 000	-1 495 939	1 495 939
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>63 492 273</b>	<b>4 577 000</b>	<b>-1 495 939</b>	<b>60 411 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 348 368	-1 007 000	-505 397	-7 835 971
Årets resultat	33 598	33 598	2 001 336	-2 001 336
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 314 769</b>	<b>-973 402</b>	<b>1 495 939</b>	<b>-9 837 307</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 177 504</b>	<b>3 603 598</b>	<b>0</b>	<b>50 573 905</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 341 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 007 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 314 769</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

222 132
<b>-9 092 637</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 658 209	3 603 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 158	15 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 674 367</b>	<b>3 619 207</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 016 415	-4 012 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 942	-834 777
Personalkostnader	Not 6	-120 460	-119 572
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 741	-174 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 162 558</b>	<b>-5 141 614</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>511 809</b>	<b>-1 522 407</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 945	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 156	-479 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 211</b>	<b>-478 929</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 598</b>	<b>-2 001 336</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 598</b>	<b>-2 001 336</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	80 370 336	79 063 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>80 370 336</b>	<b>79 063 623</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>80 370 336</b>	<b>79 063 623</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	48 971	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	8 164 177	5 951 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	50 754	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8 263 903</b>	<b>5 951 611</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	136	136
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>136</b>	<b>136</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 264 039</b>	<b>5 951 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>88 634 375</b>	<b>85 015 370</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		62 485 273	58 915 273
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 007 000	1 495 939
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 492 273</b>	<b>60 411 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 348 368	-7 835 971
Årets resultat		33 598	-2 001 336
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 314 769</b>	<b>-9 837 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 177 504</b>	<b>50 573 905</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 795 675	20 858 175
Leverantörsskulder		203 808	248 216
Övriga skulder		27 451	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	429 937	335 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 456 871</b>	<b>21 441 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 634 375</b>	<b>85 015 370</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).

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	333 år	333 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	3 383 881	3 359 929
Hyror bostäder	123 434	123 434
Hyror lokaler	30 756	30 408
Hyror parkering	96 346	74 072
Hyror förråd	1 500	1 431
Överlåtelse/pantsättning	21 735	0
Gästlägenhet	600	14 600
Öresutjämning	-43	-47
	<b>3 658 209</b>	<b>3 603 827</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	0	9 515
Återbäring försäkringsbolag	6 650	5 665
Övriga intäkter	9 508	200
	<b>16 158</b>	<b>15 380</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 156	0
	Fastighetsskötsel beställning	48 923	45 288
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 952	25 460
	Snöröjning/sandning	26 967	53 350
	Hissbesiktning	6 254	5 511
	Myndighetstillsyn	3 118	4 884
	Gemensamma utrymmen	44 019	26 598
	Sophantering	11 625	0
	Gård	5 248	2 356
	Serviceavtal	65 598	9 612
	Förbrukningsmateriel	29 559	2 342
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	12 889	5 733
		<b>288 683</b>	<b>181 133</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	28 491	0
	Gemensamma utrymmen	5 292	36 627
	Tvättstuga	5 108	57 087
	Lås	4 915	3 221
	Installationer	12 458	0
	VVS	5 196	33 034
	Ventilation	1 999	2 065
	Elinstallationer	23 236	85 331
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-15 904	16 404
	Hiss	17 454	9 766
	Fönster	54 829	4 468
	Balkonger/altaner	85 192	15 406
	Skador/klotter/skadegörelse	0	29 568
	Vattenskada	0	111 829
		<b>228 266</b>	<b>404 805</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	164 711
	Gemensamma utrymmen	0	169 328
	Källare	90 041	0
	Entré/trapphus	0	741 113
	Installationer	64 743	0
	Ventilation	0	8 750
	Hiss	0	1 188 250
	Mark/gård/utemiljö	67 348	0
		<b>222 132</b>	<b>2 272 152</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	214 546	124 134
	Värme	526 650	491 607
	Vatten	156 616	147 127
	Sophämtning/renhållning	94 528	67 488
	Grovsopor	0	6 379
		<b>992 340</b>	<b>836 735</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 801	59 405
	Kabel-TV	109 396	129 855
		<b>155 197</b>	<b>189 260</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>129 797</b>	<b>128 438</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 016 415</b>	<b>4 012 524</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	483	0
	Medlemsinformation	0	2 019
	Tele- och datakommunikation	27 161	27 161
	Juridiska åtgärder	22 075	40 372
	Inkassering avgift/hyra	9 910	4 418
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 250
	Föreningskostnader	11 575	25 658
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	302	4 380
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	479 066	466 459
	Förvaltningsarvoden övriga	39 375	62 188
	Administration	35 066	8 031
	Konsultarvode	193 691	167 512
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 330
	OBS konto	2 298	0
		<b>850 942</b>	<b>834 777</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	96 600	95 200
	Sociala kostnader	23 860	24 372
		<b>120 460</b>	<b>119 572</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	174 741	174 741
		<b>174 741</b>	<b>174 741</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 607 075	81 607 075
	Nyanskaffningar	1 481 454	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 088 529</b>	<b>81 607 075</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 543 452	-2 368 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 741	-174 741
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 718 193</b>	<b>-2 543 452</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 370 336</b>	<b>79 063 623</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 360 000	23 360 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 992 000	60 456 000
	Taxeringsvärde mark	66 780 000	62 824 000
		<b>120 772 000</b>	<b>123 280 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 400 000	122 400 000
	Lokaler	372 000	880 000
		<b>120 772 000</b>	<b>123 280 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	70 446	70 289
	Skattefordran	64 672	66 031
	Klientmedel hos SBC	2 986 428	4 764 989
	Fordringar kreditfakturor	29 019	0
	Räntekonto hos SBC	5 013 613	1 050 302
		<b>8 164 177</b>	<b>5 951 611</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	15 267	0
	Kabel-TV	35 487	0
		<b>50 754</b>	<b>0</b>
I år (2022) har kostnader för försäkring och kabel-tv periodiserats därav avvikelserna jämfört med föregående år			
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 495 939	1 486 000
	Reservering enligt stadgar	1 007 000	1 007 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 495 939	-997 061
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 007 000</b>	<b>1 495 939</b>



**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,580 %	13 000 000	13 000 000	2023-03-30
Swedbank	3,350 %	7 187 500	7 250 000	2023-03-28
Swedbank	3,000 %	7 108 175	7 108 175	2023-02-28
Swedbank	3,170 %	6 500 000	6 500 000	2023-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 795 675</b>	<b>33 858 175</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 795 675	-20 858 175	
		<b>0</b>	<b>13 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 545 975 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	39 744 000	39 744 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	70 064	0
	Ränta	40 396	57 785
	Avgifter och hyror	319 477	277 289
		<b>429 937</b>	<b>335 074</b>

I år har kostnaden för värme periodiserats därav avvikelsen jämfört med föregående år

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt cykelförråd planeras att uppföras under 2024-2025. Placeras på mellangården.

Uppförande av laddstolpar planeras att uppföras under 2023.

Spolning av avloppsstammar kommer att ske under 2023

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll sker under 2023

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Per Ligander  
Ordförande

Martin Danielsson  
Ledamot

Annika Holmgren  
Ledamot

Bojan Ostojic  
Ledamot

Oskar Penannen  
Ledamot

Jesper Ståhl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johansson  
Extern revisor

Johannes Carlén  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllene tiden 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 31 december 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Malin Johansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Johannes Carlén  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 526 000	3 383 881	3 359 000
Hyror bostäder	123 000	123 434	123 000
Hyror lokaler	30 000	30 756	30 000
Hyror parkering	76 000	96 346	74 000
Hyror förråd	1 000	1 500	1 000
Överlåtelse/pantsättning	0	21 735	0
Gästlägenhet	20 000	600	20 000
Öresutjämning	0	-43	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 650	0
Övriga intäkter	0	9 508	0
	<b>3 776 000</b>	<b>3 674 367</b>	<b>3 607 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-11 156	0
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-48 923	-19 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-22 952	-12 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-26 967	-25 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-80 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-6 254	-6 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-3 118	0
Gemensamma utrymmen	0	-44 019	-1 000
Sopphantering	0	-11 625	-4 000
Gård	-10 000	-5 248	-10 000
Serviceavtal	-70 000	-65 598	-11 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-29 559	-7 000
Störningsjour och larm	0	-375	-2 000
Brandskydd	-7 000	-12 889	-7 000
	<b>-314 000</b>	<b>-288 683</b>	<b>-106 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-338 000	0	-400 000
Hyseslägenheter	0	-28 491	0
Gemensamma utrymmen	0	-5 292	0
Tvättstuga	0	-5 108	0
Lås	0	-4 915	0
Installationer	0	-12 458	0
VVS	0	-5 196	0
Ventilation	0	-1 999	0
Elinstallationer	0	-23 236	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 904	0
Hiss	0	-17 454	0
Fönster	0	-54 829	0
Balkonger/altaner	0	-85 192	0
	<b>-338 000</b>	<b>-228 266</b>	<b>-400 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-909 840	-2 900 000
Lokaler	0	-571 614	0
Källare	0	-90 041	0
Installationer	0	-64 743	0
VVS	-70 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-300 000	-67 348	0
	<b>-370 000</b>	<b>-1 703 586</b>	<b>-2 900 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-275 000	-214 546	-107 000
Värme	-542 000	-526 650	-448 000
Vatten	-178 000	-156 616	-149 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-94 528	-53 000
Grovsopor	-8 000	0	0
	<b>-1 107 000</b>	<b>-992 340</b>	<b>-757 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 000	-45 801	-60 000
Kabel-TV	-144 000	-109 396	-129 000
Bredband	0	0	-5 000
	<b>-210 000</b>	<b>-155 197</b>	<b>-194 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 000	-129 797	-124 000
	<b>-142 000</b>	<b>-129 797</b>	<b>-124 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-483	0
Medlemsinformation	-3 000	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-30 000	-27 161	-1 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-22 075	0
Inkassering avgift/hyra	0	-9 910	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 000	-20 000
Föreningskostnader	-26 000	-11 575	-23 000
Styrelseomkostnader	0	-1 250	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-302	0
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-514 000	-479 066	-473 000
Förvaltningsarvodena övriga	-69 000	-39 375	-52 000
Administration	-11 000	-35 066	-10 000
Konsultarvode	-50 000	-193 691	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 440	-8 000
OBS konto	0	-2 298	0
	<b>-748 000</b>	<b>-850 942</b>	<b>-590 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-105 000	-92 600	-91 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-23 860	-30 000
	<b>-135 000</b>	<b>-120 460</b>	<b>-121 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-175 000	-174 741	-175 000
	<b>-175 000</b>	<b>-174 741</b>	<b>-175 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 539 000</b>	<b>-4 644 012</b>	<b>-5 367 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>237 000</b>	<b>-969 645</b>	<b>-1 760 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	13 613	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	175	0
Övriga ränteintäkter	0	157	0
Låneräntor	-781 000	-491 659	-516 000
Övriga räntekostnader	0	-497	0
	<b>-781 000</b>	<b>-478 211</b>	<b>-516 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-544 000</b>	<b>-1 447 856</b>	<b>-2 276 000</b>

# 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)