

Brf Nabbepiren

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Nabbepiren
769615-4991
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nabbepiren, 769615-4991, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Malin Åkesson	Ordförande	2023
Mattias Wideklint	Ledamot	2023
Teo Becerra	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Gabriela Badea	Suppleant	2023
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Sören Jensen	Föreningsrevisor	2023
Gunilla Svedberg, iRevision	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Lina Garvars		2023
--------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 215:17 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1909 och har värdeår 1975. Fastighetens adress är Karl Johansgatan 61.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	5	5

Total tomtarea:	290 kvm
Total bostadsarea:	779 kvm
- varav bostadsrättsarea:	677 kvm
- varav hyresrättsarea:	102 kvm
Total lokalarea:	126 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Danisenn AB / Cyrano	126 kvm	2025-09-30/36 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-06-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	TV
Vital Service *	Städning
Göteborg Energi Din El **	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme

* Tjänsten tillhandahölls av Landala Städservice t.o.m. 2022-10-31.

** Avtal med fast elpris tecknat för perioden 2021-02-20 - 2026-02-19.

2



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 007 kr och planerat underhåll för 41 913 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser byte av torktumlare, underhållsspolning av samtliga lägenheter samt filmning i stammar och del av samlingsledning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 167 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 185 kr/kvm.

Till 2023 planeras ett större underhållsarbete med fastighetens fasad då samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan kommer att bytas ut till modernare varianter. Styrelsen upplever att skicket från utsidan är i behov av förbättring och att modernare varianter kan innebära en högre standard genom att både motverka värmeläckage och förbättra ljudisolering. Den aktuella estetiken på fasaden kommer dock att behållas i högsta möjliga mån och i samband med arbetet kommer även plåten på undersidan av balkongerna att bytas ut. Detta underhåll planerades ursprungligen att utföras under 2022, men projektet fick skjutas på ett år.

Sammanställning av utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av torktumlare	2022
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2022
Filmning i stammar och del av samlingsledning	2022
Brandskyddskontroll	2022
Sotning	2022
OVK-besiktning	2022
Byte av stuprör på fasadens framsida	2021
Injustering av värmesystemet	2021
Byte av expansionskärl och cirkulationspump	2021
Energideklaration	2020
Tre nya vindslägenheter	2019-2020
Nya källarförråd	2019
Vattenblästring och målning av plåttak	2019
Nytt gårdsbjälklag	2018
Nytt sop- och cykelhus	2018
Ny värmecirkulationspump	2018
Omlackering av entréport	2016
Byte av port ut mot Karl Johansgatan	2014-2015
Renovering av tvättstuga	2013
Omfattande lokalrenovering	2012-2013
Byte av dörrar till butikslokal	2011
Byte av vitvaror i kök	2010
Byte av fönsterpartier i butikslokal	2010
Renovering av badrum	2007-2009
Nya balkonger	1994
Elstambyte	1980
Rörstambyte	1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-10. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-10-01 då avgifterna höjdes med 1,75 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 1 % från och med 2023-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019 *
Rörelsens intäkter	785	831	723	2 131
Resultat efter finansiella poster **	-115	-351	-89	1 016
Förändring av underhållsfond	125	-61	250	-288
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	6	-43	-79	1 210
Sparande, kr / kvm	191	134	189	1 901
Soliditet (%)	32	32	34	34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	722	722	722	713
Bostadshyra, kr / kvm	1 095	1 095	1 095	1 076
Lokalhyra, kr / kvm	1 342	1 306	1 302	1 282
Driftskostnad, kr / kvm	421	421	352	382
Energikostnad, kr / kvm	225	273	190	214
Ränta, kr / kvm	139	139	139	226
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	185	181	276	66
Lån, kr / kvm	11 368	11 368	11 368	12 764
Räntekänslighet (%)	21	21	21	25
Snittränta (%)	1,22	1,22	1,22	1,77

* Ombyggnation av råvindsyta till tre lägenheter slutfördes 2020. 2019 har således en annan bostadsarea som beräkningsgrund.

** Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

✓



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 130 795	10 780 304	266 790	-14 743 331	-350 505
Disposition enligt föreningsstämma				-350 505	350 505
Avsättning till underhållsfond			167 000	-167 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-41 913	41 913	
Omföring av uppskrivningsfond		-80 449		80 449	
Årets resultat					-115 206
Vid årets slut	9 130 795	10 699 855	391 877	-15 138 474	-115 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 093 836
Årets resultat före fondförändring	-115 206
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-167 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 913
Årets omföring av uppskrivningsfond	80 449
Summa över/underskott	-15 253 680

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-15 253 680**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning*Belopp i kr*

	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	769 776	765 156
Övriga rörelseintäkter	3	15 013	65 873
Summa rörelseintäkter		784 789	831 029
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-430 947	-644 079
Övriga externa kostnader	7	-97 032	-165 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-246 521	-246 521
Summa rörelsekostnader		-774 500	-1 055 749
Rörelseresultat		10 289	-224 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 936	-125 885
Summa finansiella poster		-125 495	-125 785
Resultat efter finansiella poster		-115 206	-350 505
Årets resultat		-115 206	-350 505

✓



Balansräkning*Belopp i kr**Not**2022-12-31**2021-12-31***TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

10,16

14 641 821

14 888 342

Summa materiella anläggningstillgångar

14 641 821

14 888 342

Summa anläggningstillgångar

14 641 821

14 888 342

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

5 378

22 353

Övriga fordringar

44 201

67 910

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

20 031

16 094

Summa kortfristiga fordringar

69 610

106 357

Kassa och bank*12*

776 735

673 454

Summa omsättningstillgångar

846 345

779 811

SUMMA TILLGÅNGAR

15 488 166

15 668 153

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 130 795	9 130 795
Uppskrivningsfond		10 699 855	10 780 304
Underhållsfond		391 877	266 790
Summa bundet eget kapital		20 222 527	20 177 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 138 474	-14 743 331
Årets resultat		-115 206	-350 505
Summa fritt eget kapital		-15 253 680	-15 093 836
Summa eget kapital		4 968 847	5 084 053
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 288 000	10 288 000
Summa långfristiga skulder		10 288 000	10 288 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	-
Leverantörsskulder		52 040	109 507
Skatteskulder		5 472	6 720
Övriga skulder		32 661	10 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	141 146	169 713
Summa kortfristiga skulder		231 319	296 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 488 166	15 668 153

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 289	-224 720
Avskrivningar	246 521	246 521
	256 810	21 801
Erhållen ränta	441	100
Erlagd ränta	-125 936	-125 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	131 315	-103 984
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	36 747	-31 850
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-64 781	206 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 281	71 070
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	103 281	71 070
Likvida medel vid årets början	673 454	602 384
Likvida medel vid årets slut	776 735	673 454

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

✓

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	96 år
Dörrar	20 år
Våtrum	20 år
Restaurang	20 år
Cykel-/soprum	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	488 952	488 952
Hyror bostäder	111 672	111 672
Hyror lokaler	169 152	164 532
Summa	769 776	765 156

✓

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	2 398	2 380
Vidarefaktureringar *	12 132	62 039
Övriga intäkter	483	1 454
Summa	15 013	65 873

* Avser löpande vidarefaktureringar till lokalhyresgäst för sotning. Intäkt 2022 avser även vidarefakturering av läckage från köksvattenlås (1 244 kr) och 2021 avser även vidarefaktureringar till grannfastigheter för stuprörbyte (53 374 kr).

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	17 039
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 019	2 082
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 349
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 988	-
VA & sanitet, installationer	-	3 120
Värme, installationer	-	13 809
Summa	8 007	37 399

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 500	-
VA & sanitet, installationer	14 413	-
Värme, installationer	-	171 976
Huskropp, övrigt *	-	53 376
Summa	41 913	225 352

* Avser stuprörbyte.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 497	29 497
Städning *	23 247	30 845
Sotning	9 103	-
OVK-besiktning	20 168	-
Förbrukningsmaterial	750	-
EI **	15 038	18 660
Uppvärmning *	140 247	163 950
Vatten och avlopp ***	48 122	64 776
Avfallshantering ***	46 656	52 970
Försäkringar ****	16 256	7 513
Systematiskt brandskyddsarbete	12 938	-
Kabel-TV *****	18 005	13 117
Summa	381 027	381 328

* Kostnad 2021 avser 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

** Kostnad 2021 avser 14 månader elhandel till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

*** Kostnad 2021 avser 5 kvartal till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

**** Kostnad 2021 avser 6 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

***** Kostnad 2021 avser 3 kvartal till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

✓

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 441
Tele och post	861	926
Förvaltningskostnader	48 415	64 108
Revision *	23 948	32 905
Bankkostnader	854	350
Övriga externa tjänster	5 940	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 080	-
Vidarefaktureringar **	12 134	61 719
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	97 032	165 149

* Kostnad 2021 avser granskning 2021 och 2020.

** Avser löpande vidarefaktureringar till lokalhyresgäst för sotning. Kostnad 2022 avser även vidarefakturering av läckage från köksvattenlås (1 244 kr) och 2021 avser även vidarefaktureringar till grannfastigheter för stuprörbytte (53 374 kr).

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnad	166 072	166 073
Uppskrivning byggnad	80 449	80 448
Summa	246 521	246 521



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 309 184	4 309 184
-Mark	890 706	890 706
-Markanläggningar	-	-
-Uppskrivning byggnad	7 723 005	7 723 005
-Uppskrivning mark	3 978 517	3 978 517
	16 901 412	16 901 412
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 901 412	16 901 412
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 091 854	-925 781
-Uppskrivning byggnad	-921 216	-840 768
	-2 013 070	-1 766 549
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-166 072	-166 073
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-80 449	-80 448
	-246 521	-246 521
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 259 591	-2 013 070
 Redovisat värde	14 641 821	14 888 342
 <i>Varav</i>		
Byggnad	3 051 258	3 217 330
Uppskrivning byggnad	6 721 340	6 801 789
Mark	890 706	890 706
Uppskrivning mark	3 978 517	3 978 517
 Taxeringsvärden		
Bostäder	19 600 000	16 600 000
Lokaler	1 075 000	1 053 000
Totalt taxeringsvärde	20 675 000	17 653 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 189 000</i>	<i>8 121 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	2 186	-
Förutbetalad försäkring	8 743	8 581
Övriga förutbetalda kostnader	9 102	7 513
Summa	20 031	16 094

✓

Not 12 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	776 735	673 454
Summa	776 735	673 454

Not 13 Förfall fastighetslån

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 288 000	10 288 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 288 000	10 288 000

Not 14 Fastighetslån

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetslån	10 288 000	10 288 000
Summa	10 288 000	10 288 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,11 %	2026-08-25	1 070 000	-	-	1 070 000
Swedbank	1,25 %	2026-12-22	4 263 000	-	-	4 263 000
Swedbank	1,25 %	2026-12-22	2 500 000	-	-	2 500 000
Swedbank	1,20 %	2026-10-23	2 455 000	-	-	2 455 000
Summa			10 288 000	-	-	10 288 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	11 785	11 794
Förutbetalda intäkter	61 227	62 649
Upplupna revisionsarvoden	20 700	16 500
Upplupna driftskostnader	47 434	78 770
Summa	141 146	169 713




Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 513 000	11 513 000
Summa ställda säkerheter	11 513 000	11 513 000

Underskrifter

Göteborg, 2023-04-12

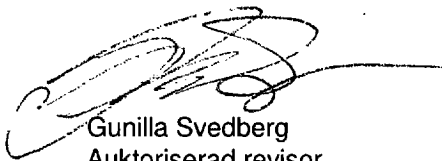
Malin Åkesson
Styrelseordförande

Mattias Wideklint



Teo Becerra

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisorSören Jensen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nabbepiren, 769615-4991

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nabbepiren 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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:

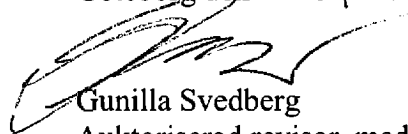
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 13 april 2023



Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisor, medlem i FAR



Sören Jensen
Intern revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

