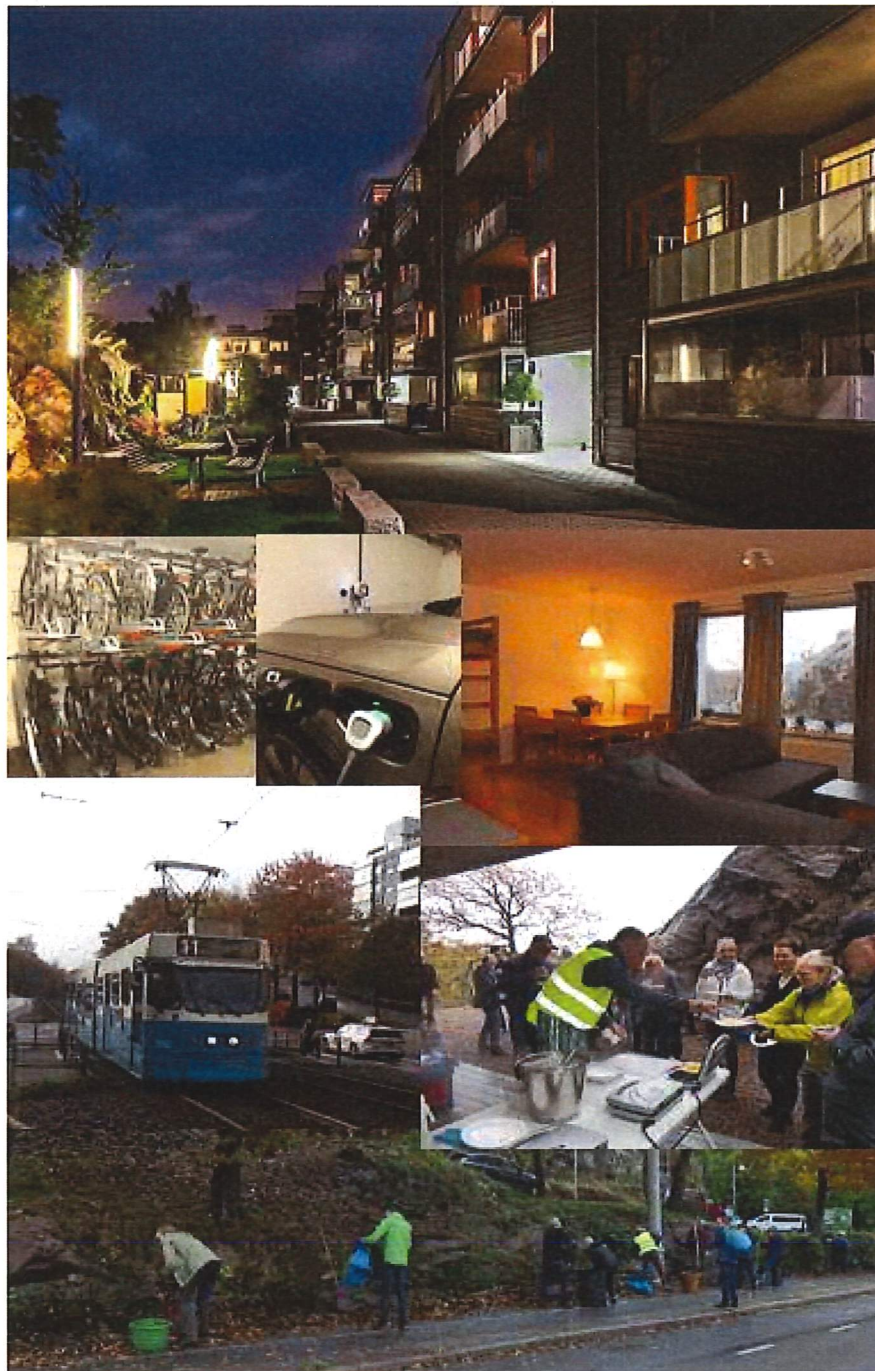


Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Godhem
Org nr: 769609-0336



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Godhem får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 41%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 872 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2004 fastigheten Majorna 331:11 i Göteborgs kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus i 5 - 6 våningar med totalt 73 bostadsrätter och 45 garageplatser, varav 24 med laddbox, i två av husens källarvåningar. Dessutom finns 23 parkeringsplatser utomhus. I fastigheten finns också en övernattningslägenhet som medlemma kan hyra.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägget ingår numera i BRF Godhems fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	16	27	26	2	73

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	45	23

Total tomtarea	12 414 m ²
Total bostadsarea	7 091 m ²

Årets taxeringsvärde	260 695 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	225 977 000 kr



Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 283 tkr och planerat underhåll för 405 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	134 805
Installationer	68 388
Huskropp utvändigt	201 893



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Söderberg	Ordförande	2024
Anders Elfving	Vice ordförande	2023
Chatarina Svensson	Sekreterare	2023
Åke Hybbinette	Ledamot	2024
Tonny Nordin	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Pedersen	Suppleant	2024
Filippa Berntsson	Suppleant	2024
Robert Jonasson	Suppleant	2024
Monica Hellberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Blixt	2023
Caisa Malmryd Olander	2023
Lars Källström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett som i stort påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Årsavgiften har varit oförändrad i drygt 10 års tid. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Sammanfattning av verksamhetsåret 2022

Styrelsen har genomfört tolv sammanträden och därefter i Nyhetsbrev informerat medlemmarna om aktuella frågor. Årets stämma kunde hållas i lokalen på Majvallen. Styrelsen fick ny sammansättning och efter konstituerande möte gjordes en arbetsfördelning som återfinns på hemsidan. Under året har det skett nio stycken lägenhetsförsäljningar. Introduktionssamtal har hållits med samtliga nya medlemmar.

Under 2022 har vi genomfört ett stort antal fastighetsåtgärder. Storrengöring och behandling av samtliga golv och trappor i Mors backe 1 och 3 har gjorts. Samtliga entrédörrar har fått nya iLOQ -lås, vilket gett oss möjlighet att spärra borttappade nycklar. Sedan bytet av lås har vi inte haft några incidenter med ovälkomna besökare. Akustikplattor har monterats i Miljöhuset för att främst dämpa ljudet av glaskross. Den obligatoriska ventilationskontrollen – OVK-genomfördes under hösten. De höga ljuspollarna på innergården har LED-konverterats, vilket innebär en halverad elförbrukning. På ett år drar ljuspollarna nu ungefär lika många kWh som en handdukstork som står på under samma tid! Föreningens gemensamma bygglov för balkonginglasning gick ut i augusti-22, vilket innebär att bygglov för inglasningar framöver måste bekostas av enskild medlem. Styrelsen har under 2022 tecknat nytt avtal angående snöröjning.

I underhållsplanen för de kommande fem åren har vi för 2023 planerat fasadmålning och en del markarbeten. Porttelefonsystemet som numera fungerar dåligt kommer att ersättas med ett nytt system våren 2023. För 2024 har vi budgeterat en upprustning av lekplatsens utrustning. Budgeterade byten av radiatorventiler och fönster kan sannolikt skjutas till senare tillfälle. Likaså nytt GSM-baserat nödtelefonsystem för hissar som är ett kommande myndighetskrav. Brf Godhem har mottagit 1 Mkr i ersättning som slutlig reglering av de krav som föreningen riktat mot JM.

Styrelsen uppvaktade Trafikkontoret med en skrivelse om trafiksäkerhetsåtgärder angående korsningen Ekedalsgatan/Såggatan. Det sitter nu skyltar på ett flertal ställen i korsningen som varnar för korsande spårvagn.

Föreningen har god ekonomi och styrelsen beslutade under hösten om en extra amortering på 4 Mkr. Brf Godhem har ett gammalt fastprisavtal för el. Avtalet löper till 2024-11-30 vilket innebär att två vintersäsonger är säkrade på den "gamla" låga nivån. För att på sikt minska våra energikostnader har styrelsen beslutat att utreda möjligheten att montera solceller på våra tak.

Ännu är endast sex laddplatser uthyrda men efterfrågan på laddplats finns när bostäder ligger ute till försäljning. De cykelplatser som monterades 2021 är ännu inte fullt utnyttjade. Mors lya har under 2022 inte nyttjats i samma utsträckning som före pandemin. Lägenheten har utrustats med nya stolar och altangolvet är renoverat. För att få bort ogräset på planen utanför Mors Lya har ytan täckts med markduk som sedan grusats.

Under april och oktober genomfördes städdagar. Alla arbetsuppgifter som styrelsen hade listat blev utförda tack vare många flitiga händer. Styrelsen tackar för samtliga arbetsinsatser som genomförts under året.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 569	5 587	5 493	5 325	5 314
Resultat efter finansiella poster	1 610	79	1 017	308	-133
Årets resultat	1 610	79	1 017	308	-133
Resultat exklusive avskrivningar	2 872	1 320	2 255	1 580	1 185
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 114	970	1 905	1 230	535
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	79	79	50	93
Balansomslutning	188 902	191 463	191 955	191 382	191 302
Soliditet %	76	74	74	73	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	666	666	666	666
Driftkostnader, kr/m ²	405	482	309	364	323
Ränta, kr/m ²	101	85	133	129	112
Lån, kr/m ²	6 346	6 981	7 046	7 112	7 177

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	134 410 000	1 881 565	5 135 912	79 365
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			79 365	-79 365
Reservering underhållsfond		558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-405 086	405 086	
Årets resultat				1 610 267
Vid årets slut	134 410 000	2 234 479	4 862 363	1 610 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 215 277
Årets resultat	1 610 267
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-558 000
Extra avsättning enligt fg. års stämma	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 086
Summa	6 472 630

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	500 000
--	---------

Att balansera i ny räkning i kr **5 972 630**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 569 414	5 587 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 221 272	56 190
Summa rörelseintäkter		6 790 686	5 643 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 845 668	-3 383 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 004	-208 358
Personalkostnader	Not 6	-135 858	-138 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 261 578	-1 240 991
Summa rörelsekostnader		-4 517 107	-4 971 610
Rörelseresultat		2 273 578	671 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 684	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-712 996	-601 188
Summa finansiella poster		-663 312	-592 336
Resultat efter finansiella poster		1 610 267	79 365
Årets resultat		1 610 267	79 365



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	183 870 946	185 054 274
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		183 870 946	185 054 274
Summa anläggningstillgångar		183 870 946	185 054 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 086
Övriga fordringar	Not 12	4 304	289 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	305 407	188 002
Summa kortfristiga fordringar		309 711	479 823
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 721 817	5 928 963
Summa kassa och bank		4 721 817	5 928 963
Summa omsättningstillgångar		5 031 528	6 408 786
Summa tillgångar		188 902 475	191 463 060



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	134 410 000	134 410 000	
Fond för yttre underhåll	2 234 479	1 881 565	
Summa bundet eget kapital	136 644 479	136 291 565	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 862 363	5 135 912	
Årets resultat	1 610 267	79 365	
Summa fritt eget kapital	6 472 630	5 215 277	
Summa eget kapital	143 117 109	141 506 843	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 468 309	33 746 079
Summa långfristiga skulder		33 468 309	33 746 079
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 121 608	15 302 698
Leverantörsskulder		277 205	168 906
Skatteskulder		2 299	14 804
Övriga skulder	Not 16	1 500	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	914 444	722 410
Summa kortfristiga skulder		12 317 056	16 210 138
Summa eget kapital och skulder		188 902 475	191 463 060



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	10-20
Markinventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 677 840	4 683 344
Hyror, lokaler	0	7 560
Hyror, garage	537 400	489 600
Hyror, p-platser	167 760	153 510
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49 560	-9 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 170	-4 363
Elavgifter	255 144	267 500
Summa nettoomsättning	5 569 414	5 587 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	36 100	0
Övriga ersättningar	71 110	43 423
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Ersättning fr JM	1 000 000	
Övriga rörelseintäkter	2 100	3 493
Försäkringsersättningar	101 336	0
Återbäring LF	10 628	9 275
Summa övriga rörelseintäkter	1 221 272	56 190

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-405 086	-1 145 017
Reparationer	-283 086	-138 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 837	-176 277
Försäkringspremier	-98 618	-94 139
Kabel- och digital-TV	-161 071	-140 291
Obligatoriska besiktningar	-122 477	-110 454
Bevakningskostnader	-1 691	-1 524
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 765	0
Snö- och halkbekämpning	-46 762	-18 125
Ersättningar till hyresgäster	-500	0
Förbrukningsinventarier	-8 461	-3 150
Fordons- och maskinkostnader	-480	0
Vatten	-156 816	-149 709
Fastighetsel	-259 972	-297 834
Uppvärmning	-549 808	-573 639
Sophantering och återvinning	-153 804	-135 230
Förvaltningsarvode drift	-407 435	-399 743
Summa driftskostnader	-2 845 668	-3 383 436



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-4 151	-2 320
Förvaltningsarvode administration	-139 682	-126 026
IT-kostnader	-150	-6 843
Arvode, yrkesrevisorer	-25 437	-25 331
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 750
Kreditupplysningar	-440	-271
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 058	-19 040
Kontorsmateriel	-2 281	-3 258
Telefon och porto	-10 154	-9 869
Medlems- och föreningsavgifter	-6 790	-6 720
Bankkostnader	-3 910	-4 230
Advokat och rättegångskostnader	-47 500	0
Övriga externa kostnader	-14 452	-700
Summa övriga externa kostnader	-274 004	-208 358

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-120 000	-120 000
Sociala kostnader	-15 858	-18 826
Summa personalkostnader	-135 858	-138 826

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 156 201	-1 156 201
Avskrivning Markanläggningar	-25 940	-21 375
Avskrivning Markinventarier	-65 516	-49 494
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 921	-13 921
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 261 578	-1 240 991



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	49 655	8 852
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	4	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 684	8 852

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-712 978	-599 688
Övriga räntekostnader	-18	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-712 996	-601 188

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 950 000	135 950 000
Mark	65 000 000	65 000 000
Tillkommande utgifter	169 737	169 737
Markanläggning	776 234	776 234
Markinventarier	784 963	592 693
	202 680 934	202 488 664
Årets anskaffningar		
Markanläggning	78 250	
Markinventarier		192 270
	78 250	192 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 759 184	202 680 934



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-16 363 316	-15 207 115
Tillkommande utgifter	-104 893	-90 973
Markanläggningar	-701 422	-680 047
Markinventarier	-457 028	-407 534
	-17 626 660	-16 385 669

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 156 201	-1 156 201
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 921	-13 921
Årets avskrivning markanläggningar	-25 940	-21 375
Årets avskrivning markinventarier	-65 516	-49 494
	-1 261 578	-1 240 991

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 888 238 **-17 626 660**

Restvärde enligt plan vid årets slut

183 870 946 **185 054 275**

Varav

Byggnader	118 430 482	119 586 684
Mark	65 000 000	65 000 000
Tillkommande utgifter	50 923	64 844
Markanläggningar	127 122	74 812
Markinventarier	262 419	327 935

Taxeringsvärden

Bostäder	254 000 000	219 000 000
Lokaler	6 695 000	6 977 000

Totalt taxeringsvärde

260 695 000 **225 977 000**

varav byggnader

155 093 000 *124 806 000*

varav mark

105 602 000 *101 171 000*



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	255 500	255 500
	255 500	255 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 500	255 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-255 500	-255 500
	-255 500	-255 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-255 500	-255 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	203	194
Momsfordringar	4 101	92 965
Andra kortfristiga fordringar	0	4 306
Övriga kortfristiga fordringar	0	192 270
Summa övriga fordringar	4 304	289 735

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 631	97 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 610	32 271
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 153	39 144
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 013	18 703
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 407	188 002

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	876 272	4 848 160
Transaktionskonto	3 840 545	1 075 803
Summa kassa och bank	4 721 817	5 928 963



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	44 589 917	49 048 777
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 121 608	-15 302 698
Långfristig skuld vid årets slut	33 468 309	33 746 079

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,28%	2022-11-29	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,28%	2022-11-29	5 024 908,00	-843 828,00	4 181 080,00	0,00
NORDEA	2,89%	2023-02-28	0,00	843 828,00	0,00	843 828,00
NORDEA	2,89%	2023-11-29	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,69%	2025-03-18	7 638 870,00	0,00	277 780,00	7 361 090,00
SEB	2,55%	2027-11-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,46%	2029-11-21	16 384 999,00	0,00	0,00	16 384 999,00
Summa			49 048 777,00	0,00	4 458 860,00	44 589 917,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 10 000 tkr och 844 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	1 500	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 320
Summa övriga skulder	1 500	1 320



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	69 877	32 754
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 038	0
Upplupna elkostnader	30 569	35 513
Upplupna värmekostnader	88 661	91 390
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 107
Upplupna revisionsarvoden	22 312	18 750
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 214	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	146 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 621	459 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	914 444	722 410

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	66 540 000	66 540 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anne Söderberg

Chatarina Svensson

Anders Elfving

Tonny Nordin

Åke Hybbinette

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557490674469

Document

Årsredovisning 2022

Main document

22 pages

Initiated on 2023-04-12 10:49:59 CEST (+0200) by Johan Emani (JE)

Finalised on 2023-04-12 13:00:44 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE)

Riksbyggen

johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Anne Söderberg (AS)

Identified by Swedish BankID as "ANNE SÖDERBERG"
annegull.soderberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNE SÖDERBERG"

Signed 2023-04-12 12:13:38 CEST (+0200)

Anders Elfving (AE)

Identified by Swedish BankID as "Lars Anders Elfving"
elfving81887@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Lars Anders Elfving"

Signed 2023-04-12 11:09:31 CEST (+0200)

Chatarina Svensson (CS)

Identified by Swedish BankID as "Irene Viola Chatarina Svensson"
chatarina@euroasic.se



The name returned by Swedish BankID was "Irene Viola Chatarina Svensson"

Signed 2023-04-12 13:00:44 CEST (+0200)

Tonny Nordin (TN)

Identified by Swedish BankID as "Tonny Peter Sture Nordin"
tonny.nordin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tonny Peter Sture Nordin"

Signed 2023-04-12 11:38:25 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557490674469

Åke Hybbinette (ÅH)

*Identified by Swedish BankID as "ÅKE HYBBINETTE"
ake.hybbinette@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ÅKE
HYBBINETTE"
Signed 2023-04-12 12:10:05 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Verification

Transaction 09222115557490702215

Document

Årsredovisning Godhem 2022

Main document

24 pages

Initiated on 2023-04-12 14:26:57 CEST (+0200) by Johan Emani (JE)

Finalised on 2023-04-12 14:47:34 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE)

Riksbyggen

johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Sara Ryfors (SR)

Identified by Swedish BankID as "Sara Ryfors"

sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2023-04-12 14:47:34 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Godhem, org. nr 769609-0336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Godhem 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 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 på oegentligheter 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Brf Godhem för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Verification

Transaction 09222115557490607071

Document

234222 Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2023-04-11 12:54:13 CEST (+0200) by Johan Emani (JE)

Finalised on 2023-04-12 14:50:53 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE)

Riksbyggen

johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Sara Ryfors (SR)

Identified by Swedish BankID as "Sara Ryfors"

sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2023-04-12 14:50:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

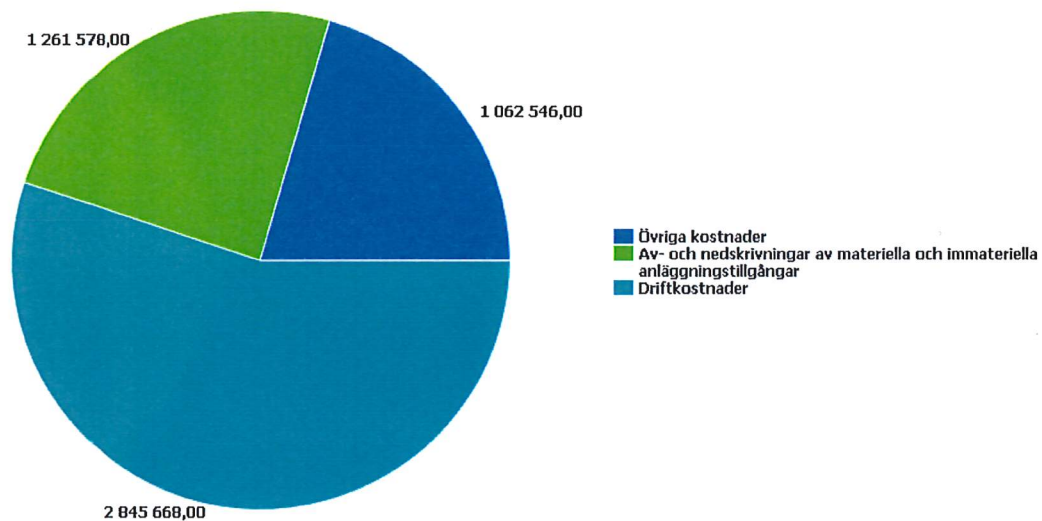
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 845 668	3 383 436
Övriga externa kostnader	274 004	208 358
Personalkostnader	135 858	138 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 261 578	1 240 991
Finansiella poster	652 684	592 336
Summa kostnader	5 169 791	5 563 947



BRF Godhem

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Godhem i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860