



# 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 Såggatan 50

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 2018 och 2047.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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

Rasmus Karl-Oskar Lagerström	Ledamot
Per Kristoffer Ludvigsson	Ledamot
Karolina Nilsson Bird	Ledamot
Emanuel Onsjö	Ledamot

Oscar Erik Hamrén	Suppleant
Carina Ulla Birgitta Klingberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mikael Sigvardsson	Ordinarie Extern	Adact Revisorer och konsulter AB
--------------------	------------------	----------------------------------

#### Valberedning

Josef Berge  
Karin Garmer Rogge

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 327:9	2004-10-01	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

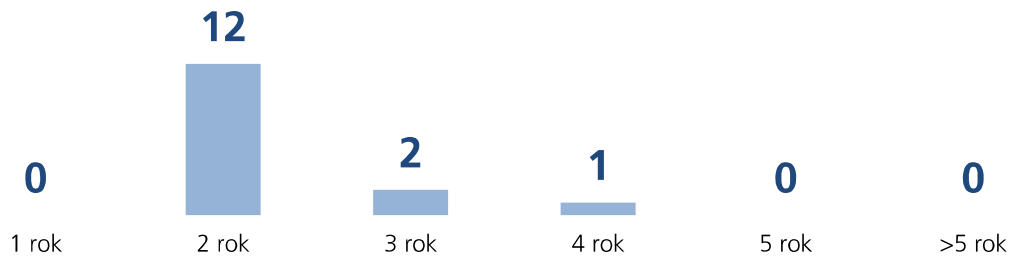
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 045 m<sup>2</sup>, varav 974 m<sup>2</sup> utgör boyta och 71 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	71 m <sup>2</sup>	2023-10-31

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining samtliga rör	2022	Utfört och klart 2022.
Sett över samtliga av föreningens avtal och gjort åtgärder	2020	2020
Gjort underhållsplan till rörligt dokument, underlättar styrelsens framtida arbete	2020	2020
Fuktutredning dränering av spillvatten källare	2020	2020
Återställt fuktskada fasad pga klotter	2020	2020
Spolning samtliga rör	2020	Genomfört 2020. Samtliga rör i dåligt skick, behov av relining. Relining utfört och klart 2022.
Brandinspektion	2019	2019
Infört digital bokning av tvättstuga	2019	2019
Återställer vattenläcka i källare pga trasigt gjutjärnsrör	2019 - 2020	2020
Genomförd och godkänd OVK	2018	2018
Energideklaration	2018	2018
Renovering tvättstuga	2015	2015
Nytt torkskåp och torktumlare	2015	2015
Ny aluminiumport till valvet B/C ingång	2014	2014
Renovering innergård	2009	2009
Portar/Grind utmed gata sätts upp	2008	2008
Energideklaration	2008	2008
Soprum/Cykelskjul byggs	2008	2008
Målning och renovering trapphus	2005	2005
OVK	2004	2004
Okulärbesiktning inför brf-bildning	2004	2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla om i trapphus	2022	Utförs eventuellt i samband med vindsbygge
Renovera putsfasad innergård	2022	Planeras i samband med vindsbygge
Långsiktig lånestrategi	2022	Påbörjat, fullföljer under 2022 med hjälp av Finopti
Konvertering av vinden till lägenheter	2022	Byggstart 2022.
Omfogning tegel	2022	Planeras i samband med vindsbygge
Nya lägenhetsdörrar alla lägenheter	2022	Utförs eventuellt i samband med vindsbygge
Nya portar till entréer A, B och C	2025	Besiktigades 2020, ok skick i några år till. Vid nya portar är målet att ändra tillbaka till tidstypiska funktisinspirerade.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Tele2
Värme	Göteborg Energi
Allmän el i fastigheten	Svensk naturenergi AB
Sophantering	Göteborgs Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bokning tvättstuga och övernattningsrum	Boka Tvättid

## Hållbarhetsinformation

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

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

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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 34 % kvinnor och 66 % 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

Vi har kraftigt ökade kostnader i ränteavgifter och energikostnader.

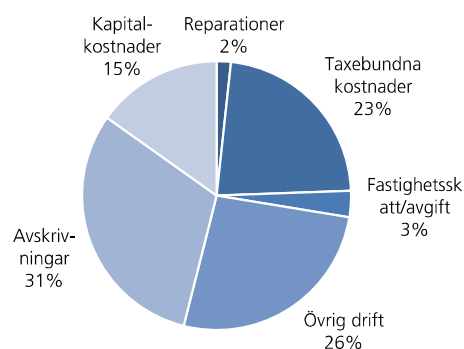
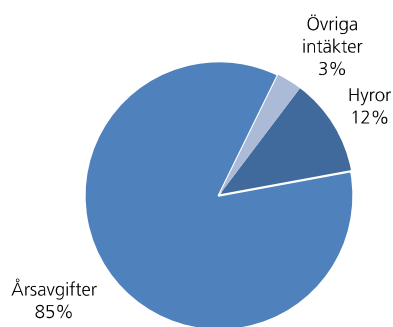
Under året har vi sett över vad vi kan spara på och har som följd avslutat vårt trappstädavtal med Veteranpoolen med omedelbar verkan. Vi har sett över våra abonnemang med Tele2 samt sophämtning.

Vi har genomfört en energioptimering med hjälp av energiexpert från Miljöförvaltningen. Som följd har ställt in våra värmesystem och anpassat utifrån mest effektiv användning. Vi har sänkt värmen i trapphus samt planerar att byta ut all gemensam utas till LED-lampor både inne och ute. Fler åtgärder kommer. Styrelsen har alltså arbetat aktivt och gjort allt som går för att sänka våra gemensamma utgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>388 820</b>	<b>342 250</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	764 412	765 835
Finansiella intäkter	2 765	65
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 993
Medlemsinsatser	3 145 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 625	0
	<b>3 934 802</b>	<b>787 893</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	427 428	471 472
Finansiella kostnader	119 788	85 144
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 326 059	56 928
Ökning av kortfristiga fordringar	7 256	0
Minskning av långfristiga skulder	1 862 972	81 049
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 729
	<b>3 743 503</b>	<b>741 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>580 120</b>	<b>388 820</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>191 299</b>	<b>46 571</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining utfördes.

Vindsbygget påbörjades i slutet av 2022. De nya lägenheterna beräknas vara klara juli 2023.

Vissa tillkommande underhållsarbeten enligt underhållsplan kan tillkomma.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	623	623	628	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 790	8 573	8 650	8 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	18	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	98	77	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	49	22	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	81	103	138
Soliditet (%)	59	45	44	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	-29	-447	-379
Nettoomsättning (tkr)	747	747	748	754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 974 m<sup>2</sup> bostäder och 71 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	9 901 438	1 623 345	0	8 278 093
Upplåtelseavgifter	2 549 407	1 521 655	0	1 027 752
Fond för yttre underhåll	541 592	133 161	0	408 431
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 992 437</b>	<b>3 278 161</b>	<b>0</b>	<b>9 714 276</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 486 086	-133 161	-28 893	-2 324 032
Årets resultat	-24 133	-24 133	28 893	-28 893
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 510 219</b>	<b>-157 294</b>	<b>0</b>	<b>-2 352 925</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 482 218</b>	<b>3 120 867</b>	<b>0</b>	<b>7 361 351</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-24 133
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 352 925
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 161
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 510 219</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 510 219</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	746 672	746 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 740	19 099
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>764 412</b>	<b>765 835</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-297 146	-342 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 652	-101 693
Personalkostnader	Not 6	-21 630	-27 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-244 094	-238 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-671 522</b>	<b>-709 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>92 890</b>	<b>56 187</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 765	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 788	-85 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 023</b>	<b>-85 079</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-24 133</b>	<b>-28 893</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-24 133</b>	<b>-28 893</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	17 142 903	15 966 697
Pågående byggnation	Not 9	0	94 241
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 142 903</b>	<b>16 060 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 142 903</b>	<b>16 060 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	607 760	411 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 745	33 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 505</b>	<b>444 949</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>643 505</b>	<b>444 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 786 407</b>	<b>16 505 887</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		12 450 845	9 305 845
Fond för yttre underhåll	Not 14	541 592	408 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 992 437</b>	<b>9 714 276</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 486 086	-2 324 032
Årets resultat		-24 133	-28 893
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 510 219</b>	<b>-2 352 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 482 218</b>	<b>7 361 351</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 218 750	1 867 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 218 750</b>	<b>1 867 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 876 582	7 090 554
Leverantörsskulder		17 374	21 551
Skatteskulder		3 869	34 092
Övriga skulder		27 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	160 089	130 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 085 439</b>	<b>7 276 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 786 407</b>	<b>16 505 887</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Övrigt sekundära byggnader	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	651 098	651 098
Hyror lokaler	90 264	88 440
Hyresrabatt	-2 361	0
Värmeintäkter	1 529	0
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 502	7 216
Öresutjämning	-17	-19
	<b>746 672</b>	<b>746 736</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	17 740	19 099
		<b>17 740</b>	<b>19 099</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	1 467
	Städning enligt beställning	14 011	22 358
	Gemensamma utrymmen	4 528	0
	Gård	5 380	0
	Förbrukningsmateriel	237	1 028
		<b>24 156</b>	<b>24 853</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 686	2 232
	Vind	0	37 313
	Lås	4 448	5 106
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 053	2 365
	Tak	0	2 630
		<b>13 187</b>	<b>49 646</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 735	19 289
	Värme	94 772	101 982
	Vatten	42 187	51 432
	Sophämtning/renhållning	12 510	11 966
		<b>180 204</b>	<b>184 669</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 603	39 357
	Kabel-TV	13 894	14 348
		<b>54 497</b>	<b>53 705</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 102</b>	<b>29 781</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>297 146</b>	<b>342 654</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 004	0
	Juridiska åtgärder	16 032	38 156
	Revisionsarvode extern revisor	15 844	15 640
	Föreningskostnader	11 575	450
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	37 051	36 252
	Administration	13 821	300
	Konsultarvode	7 500	5 375
	Tidningar facklitteratur	435	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		<b>108 652</b>	<b>101 693</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	21 000	21 000
	Sociala kostnader	630	6 125
		<b>21 630</b>	<b>27 125</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	97 835	97 835
	Yttertak K3	42 261	42 261
	Fasader/balkonger K3	2 874	2 874
	Fönster/dörrar och portar K3	51 382	51 382
	Stomkomplettering förening K3	6 939	6 939
	Stamledningar VA K3	10 255	4 337
	Värmesystem K3	7 002	7 002
	Luftbehandlingssystem K3	12 127	12 127
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	3 583	3 583
	Sekundärbyggnader K3	867	867
	Utemiljö allmänt K3	8 967	8 967
		<b>244 094</b>	<b>238 176</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 442 113	18 442 113
	Nyanskaffningar	1 420 300	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 862 413</b>	<b>18 442 113</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 475 416	-2 237 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 094	-238 176
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 719 510</b>	<b>-2 475 416</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 142 903</b>	<b>15 966 697</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 792 120	4 792 120
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 230 000	11 777 000
	Taxeringsvärde mark	14 161 000	13 387 000
		<b>27 391 000</b>	<b>25 164 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 800 000	24 600 000
	Lokaler	591 000	564 000
		<b>27 391 000</b>	<b>25 164 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	94 241
		<b>0</b>	<b>94 241</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	108 573	108 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 573</b>	<b>108 573</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-108 573	-108 573
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-108 573</b>	<b>-108 573</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 300	22 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 300</b>	<b>22 300</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 300	-22 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 300</b>	<b>-22 300</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	27 640	22 692
	Klientmedel hos SBC	107 367	211 785
	Räntekonto hos SBC	472 753	177 036
		<b>607 760</b>	<b>411 512</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	31 918	29 964
	Kabel-TV	3 827	3 473
		<b>35 745</b>	<b>33 437</b>



<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	408 431	504 363
	Reservering enligt stadgar	133 161	133 161
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-229 093
	<b>Vid årets slut</b>	<b>541 592</b>	<b>408 431</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,980 %	1 867 750	1 900 750	2023-09-30
	Handelsbanken	3,940 %	2 243 750	2 268 750	2027-09-30
	Handelsbanken	3,430 %	1 983 832	1 988 804	2023-09-30
	Handelsbanken	3,200 %	1 000 000	0	2023-03-01
	Handelsbanken		0	300 000	Löst
	Handelsbanken		0	2 500 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 095 332</b>	<b>8 958 304</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 876 582	-7 090 554	
			<b>2 218 750</b>	<b>1 867 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 780 472 kr.

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

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 034 000	9 600 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	4 414	3 156
	Värme	14 800	14 563
	Vatten	8 739	10 121
	Sophämtning	2 703	3 637
	Extern revisor	14 064	14 064
	Arvoden	40 998	19 998
	Sociala avgifter	6 913	6 283
	Ränta	2 956	1 080
	Avgifter och hyror	64 502	57 687
		<b>160 089</b>	<b>130 589</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Lägenheter på vinden beräknas vara klara juli 2023.

Fuktskadat källarutrymme åtgärdas första delen av 2023.

Vissa tillkommande underhållsarbeten enligt underhållsplan kan tillkomma.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Rasmus Karl-Oskar Lagerström  
Ledamot

Per Kristoffer Ludvigsson  
Ledamot

Karolina Nilsson Bird  
Ledamot

Emanuel Onsjö  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Sigvardsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Såggatan 50  
Org.nr. 769610-6439

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Såggatan 50 för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sägatan 50 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2023

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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