

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Styrmannen

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hängmattans Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 1,42 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem i området.

Styrelsen

Rebecka Hallencreutz	Ordförande
Paul Gray	Ledamot
Karl-Oskar Jönsson	Ledamot
Sara Kalin Winkler	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastien Argillet	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Helena Börjesson
Frida Grahn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.
Extra föreningsstämma hölls 2022-08-09. Extra stämma med anledning av att årsredovisningen för 2021 inte hade delats ut i tid till alla medlemmar för att läsa inför ordinarie årsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majorna 310:23	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

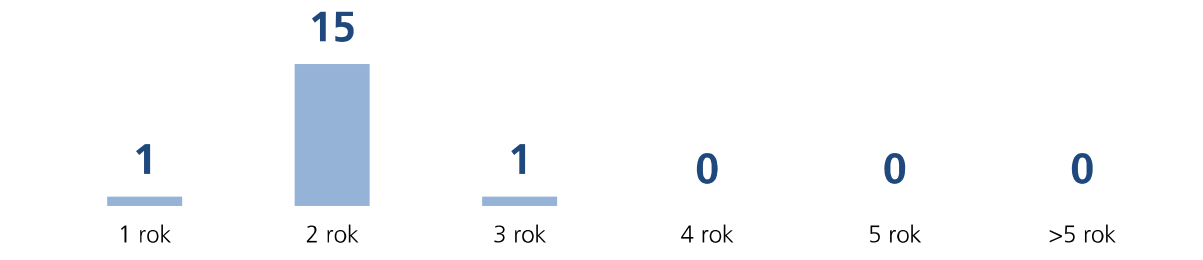
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 011 m², varav 973 m² utgör boyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	24 m ²	Tillsvdare
Förråd	14 m ²	Tillsvdare
Teknikrum (mobilmast)	2 m ²	Tillsvdare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lås och dörrar	2022	Diverse uppgraderingar av dörrar och lås med brytskenor osv
Byte av porttelefon	2021	Ny digital porttelefon kopplad till boendes mobiltelefoner
Nytt torkskåp	2021	Miljövänligare och effektivare torkskåp med värmepump installerat
Målat om trapphuset	2021 - 2022	Bredspackling och målning av hela trapphuset
Sanering av rum för sopsug	2020	
Nya sensorstyrda elinstallationer i trapphus	2020	
Renovering av entrédörr	2019	
Service av tvättmaskiner & torktumlare	2019	
Ventilation, takfläkt etc	2018	
Spolning av köksstammar	2017	
Relining och byte av stammar i källare	2017	
Nyrenovering av lokal	2017	
Takrenovering	2016	
Nya stuprännor mot gatan	2016	
Ny dränering i gatan	2016	
Ny fasadfog mot gatan	2016	
Nya balkonger mot gatan	2016	
Renovering av trapphusbalkonger	2016	
Byte av pump i pumpgrop	2014	
Byte av låssystem.	2012	Göteborgs Lås- och Nyckelservice.
Målat trappuppgång	2011	Utfört av Perfekt Måleri.
Byte av lägenhetsdörrar + dörrar till tvättstuga och källartrapp	2011	Utfört av Secor
Upprustning, innergård	2009	
Stamspolning	2008	
Nyrenovering av garage	2007	
Takblästring	2007	
Porttelefoninstallation	2006	
Ny Tvättstuga	2005	
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya tvättmaskiner	2023	Nya tvättmaskiner kommer i januari 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Service av hiss	Kone
Återvinning kompost	Göteborgs Stad Intraservice
Vatten, avlopp	Göteborgs Stad Intraservice
Energi, elnät, fjärrvärme	Göteborgs energi
Sopsug rensning	Envac
Trapphusstädning	Fastighetsservice AB
Inspektion av hiss	Kiwa Inspecta AB
Porttelefonsystem	Assa Abloy/Fässbergs El

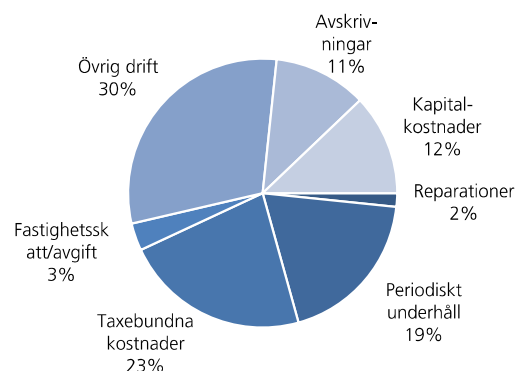
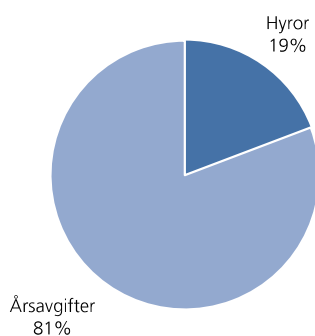
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 993 651	438 055
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	960 377	932 169
Finansiella intäkter	2 790	466
Medlemsinsatser	0	2 910 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 734
	963 167	3 945 369
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	704 789	959 042
Finansiella kostnader	111 109	112 743
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	110 868
Ökning av kortfristiga fordringar	8 102	3 428
Minskning av långfristiga skulder	2 503 692	203 692
Minskning av kortfristiga skulder	72 729	0
	3 400 421	1 389 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	556 398	2 993 651
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 437 254	2 555 597

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	853	793	895	891
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 996	2 274	1 208	1 206
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 219	11 989	13 942	14 199
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	126	131	110	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	64	56	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	112	130	129
Soliditet (%)	24	19	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	-241	320	49
Nettoomsättning (tkr)	960	926	955	951

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 973 m² bostäder och 38 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 387 509	0	0	9 387 509
Uppskrivningsfond	1 141 389	0	-9 409	1 150 797
Upplåtelseavgifter	4 115 815	0	0	4 115 815
Fond för yttre underhåll	95 504	93 237	-278 423	280 690
S:a bundet eget kapital	14 740 217	93 237	-287 832	14 934 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 155 241	-93 237	47 027	-12 109 031
Årets resultat	43 767	43 767	240 805	-240 805
S:a fritt eget kapital	-12 111 474	-49 470	287 832	-12 349 836
S:a eget kapital	2 628 742	43 767	0	2 584 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 767
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 062 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 237
summa balanserat resultat	-12 111 474

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	175 000
att i ny räkning överförs	-11 936 474

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	960 197	925 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	6 240
Summa rörelseintäkter		960 377	932 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-596 004	-790 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 359	-128 704
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 503	-101 655
Summa rörelsekostnader		-808 292	-1 060 697
RÖRELSERESULTAT		152 085	-128 528
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 790	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 109	-112 743
Summa finansiella poster		-108 319	-112 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 767	-240 805
ÅRETS RESULTAT		43 767	-240 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	10 564 949	10 668 452
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 564 949	10 668 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 564 949	10 668 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 330	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	542 051	2 972 215
Summa kortfristiga fordringar		553 381	2 972 215
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 232	31 549
Summa kassa och bank		21 232	31 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		574 613	3 003 764
SUMMA TILLGÅNGAR		11 139 562	13 672 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 503 324	13 503 324
Uppskrivningsfond		1 141 389	1 150 797
Fond för yttre underhåll	Not 11	95 504	280 690
Summa bundet eget kapital		14 740 217	14 934 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 155 241	-12 109 031
Årets resultat		43 767	-240 805
Summa fritt eget kapital		-12 111 474	-12 349 836
SUMMA EGET KAPITAL		2 628 742	2 584 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 536 618	7 740 310
Summa långfristiga skulder		7 536 618	7 740 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	797 692	3 097 692
Leverantörsskulder		12 959	103 249
Skatteskulder		979	4 393
Övriga skulder		33 693	27 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	128 879	114 046
Summa kortfristiga skulder		974 202	3 346 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 139 562	13 672 217

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	770 757	716 734
Hyror bostäder	75 204	102 339
Hyror lokaler	108 423	106 860
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	17	-4
	960 197	925 929

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	6 000
Övriga intäkter	180	240
	180	6 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	7 444	0
	Fastighetskötsel beställning	0	1 425
	Städning entreprenad	36 828	35 988
	Hissbesiktning	1 958	1 916
	Gemensamma utrymmen	20 748	882
	Serviceavtal	29 364	34 068
	Förbrukningsmateriel	668	1 142
		97 010	75 421
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	28 750
	Tvättstuga	4 743	0
	Lås	3 949	40 505
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 513
	Elinstallationer	0	10 434
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 888	1 850
	Hiss	0	23 423
	Fönster	2 110	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 711	0
		15 401	111 475
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	51 250
	Entré/trapphus	175 000	112 500
	Elinstallationer	0	42 423
	Bredband	0	6 000
	Balkonger/altaner	0	66 250
		175 000	278 423
	Taxebundna kostnader		
	El	22 655	20 708
	Värme	127 393	132 774
	Vatten	53 036	64 339
	Sophämtning/renhållning	2 490	3 074
		205 574	220 895
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 554	12 014
	Samfällighetsavgift	28 749	26 118
	Kabel-TV	29 264	33 869
	Bredband	1 839	2 793
		72 406	74 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 613	29 903
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	596 004	790 911

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 567	313
	Tele- och datakommunikation	0	399
	Inkassering avgift/hyra	609	511
	Revisionsarvode extern revisor	15 016	15 044
	Föreningskostnader	773	450
	Styrelseomkostnader	194	0
	Förvaltningsarvode	41 581	40 688
	Administration	7 619	4 230
	Konsultarvode	0	67 069
		69 359	128 704
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
		39 426	39 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	73 241	73 241
	Förbättringar	20 853	19 006
	Uppskrivning byggnad	9 409	9 409
		103 503	101 655

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 858 046	10 747 178
	Nyanskaffningar	0	110 868
	Utgående anskaffningsvärde	10 858 046	10 858 046
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 301 340	1 301 340
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-9 409	-9 409
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-150 540	-141 132
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 141 391	1 150 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 340 393	-1 248 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 094	-92 246
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 434 487	-1 340 393
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 564 949	10 668 452
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 174 413	3 174 413
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 192 000	11 809 000
	Taxeringsvärde mark	15 887 000	13 301 000
		31 079 000	25 110 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	24 600 000
	Lokaler	479 000	510 000
		31 079 000	25 110 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 255	18 255
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 255	18 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 255	-18 255
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 255	-18 255
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 885	7 113
	Klientmedel hos SBC	97 449	1 911 649
	Fordringar	3 000	3 000
	Räntekonto hos SBC	437 717	1 050 453
		542 051	2 972 215

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	280 690	205 360
	Reservering enligt stadgar	93 237	75 330
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-278 423	0
	Vid årets slut	95 504	280 690

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	1,140 %	4 418 810	4 490 502	2024-05-22
	Nordea	2,510 %	594 000	2 960 000	2023-06-30
	Nordea	1,100 %	3 321 500	3 387 500	2026-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		8 334 310	10 838 002	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-797 692	-3 097 692	
			7 536 618	7 740 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 315 850 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	5 482	7 618
	Avgifter och hyror	83 971	67 002
		128 879	114 046

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Rebecka Hallencreutz
Ordförande

Paul Gray
Ledamot

Karl-Oskar Jönsson
Ledamot

Sara Kalin Winkler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sebastien Argillet
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrmanen

Org.nr 769611-6065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmanen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

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 revisionsmed 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 Styrmanen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
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