2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bellman

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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 webbinarium, 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 Bellman

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 2021 och 2051.
- 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 höjdes med 5% från 2023-01-01.

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 föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 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

Ulrik Hägge	Ordförande
Hans Bieth	Ledamot
Max Sundblad	Ledamot
Magnus Wennström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Hann	Ordinarie Intern

Valberedning

Peter Ljungdahl	Sammankallande
Emily Hann	
Patric Berés	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-27. Extra stämma med anledning av styrelseval.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VASASTADEN 9:1	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

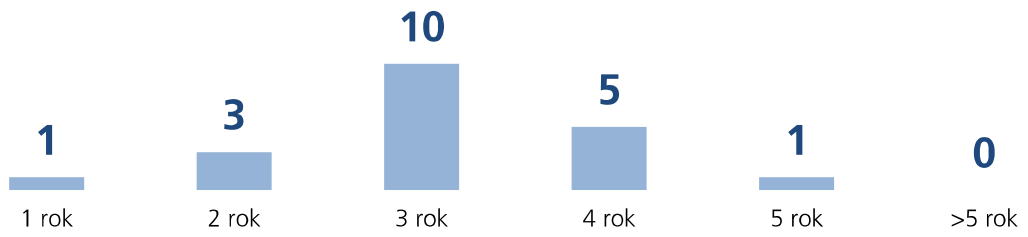
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1876 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 297 m², varav 2 052 m² utgör boyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	**Yta**	**Löptid**
Skönhetssalong	245 m²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av alla lägenheters badrum och kök	2022	
Totalrenovering av lokalen. Gjort om alla väggar, nytt elsystem, nya element, nytt kök mm	2020 - 2021	Blev klart första kvartalet 2021
Relining av avloppssystemet samt spray	2020 - 2021	Blev klart första kvartalet 2021

Planerat underhåll	År
Trapp till Gårdshus och renovering av soprummet	2023
Åtgärda brister gällande dålig avrinning på balkonger.	2023
Ny entrédörr Haga Kyrkogata	2023
Målning av trapphus	2024
Lägenhetsdörrar, byte till säkerhetsdörrar samt nya postfack i entrén.	2024
djuprengöring trapphus	2024

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsunderhåll, städning och jour	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll hiss	Vinga hiss
Snöröjning, halkbekämpning och städning av trottoaren	Göteborgs stad, Park och natur
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

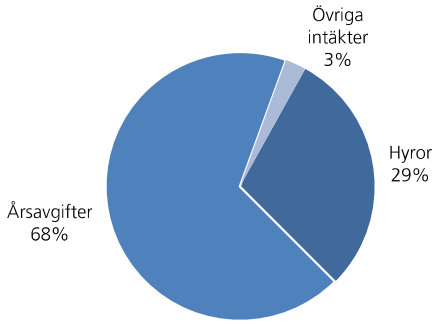
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

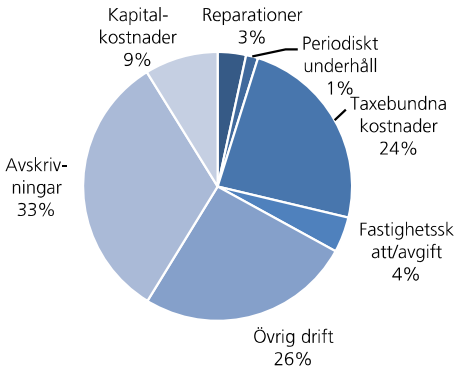
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 095 008**	**1 028 309**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 557 472	1 676 513
Finansiella intäkter	2 688	258
Minskning kortfristiga fordringar	2 870	524 520
Balkongfond	11 043	9 996
Ökning av långfristiga skulder	0	1 320 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	286 011
	1 574 073	**3 817 298**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	949 862	1 379 052
Finansiella kostnader	141 334	128 973
Ökning av materiella anläggningstillgångar	141 681	2 242 573
Minskning av långfristiga skulder	180 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	337 797	0
	1 750 674	**3 750 598**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**918 407**	**1 095 008**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-176 601**	**66 699**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har renoveringen av lokalen avslutats med färdigställandet av entrén.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	516	506	473	442
Hyror/m² hyresrättsyta	1 873	1 836	1 717	1 737
Lån/m² bostadsrättsyta	5 474	5 562	4 919	3 301
Elkostnad/m² totalyta	30	18	13	18
Värmekostnad/m² totalyta	98	85	78	87
Vattenkostnad/m² totalyta	26	26	27	45
Kapitalkostnader/m² totalyta	62	56	42	45
Soliditet (%)	56	55	58	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-54	-121	247	-341
Nettoomsättning (tkr)	1 556	1 523	1 362	1 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 052 m² bostäder och 245 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	11 580 000	0	0	11 580 000
Upplåtelseavgifter	3 628 968	0	0	3 628 968
Kapitaltillskott	1 100 543	0	0	1 100 543
Fond för yttre underhåll	1 262 209	435 845	-2 116	828 480
Balkongfond	60 645	11 043	0	49 602
S:a bundet eget kapital	**17 632 365**	**446 888**	**-2 116**	**17 187 593**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 064 224	-435 845	-118 813	-2 509 565
Årets resultat	-54 332	-54 332	120 929	-120 929
S:a fritt eget kapital	**-3 118 556**	**-490 177**	**2 116**	**-2 630 495**
S:a eget kapital	**14 513 809**	**-43 289**	**0**	**14 557 098**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-54 332
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 628 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-435 845
summa balanserat resultat	**-3 118 556**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	23 361
att i ny räkning överförs	**-3 095 195**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 556 182	1 522 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 290	153 968
Summa rörelseintäkter		**1 557 472**	**1 676 513**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-656 239	-1 069 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 342	-210 957
Personalkostnader	Not 6	-72 281	-98 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-523 296	-289 675
Summa rörelsekostnader		**-1 473 158**	**-1 668 727**
RÖRELSERESULTAT		**84 313**	**7 786**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 688	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 334	-128 973
Summa finansiella poster		**-138 646**	**-128 715**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-54 332**	**-120 929**
ÅRETS RESULTAT		**-54 332**	**-120 929**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	25 000 237	25 410 389
Inventarier	Not 9	82 968	54 431
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 083 205**	**25 464 820**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**25 083 205**	**25 464 820**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	925 828	1 105 299
Summa kortfristiga fordringar		**925 828**	**1 105 299**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**925 828**	**1 105 299**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 009 032**	**26 570 119**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 208 968	15 208 968
Kapitaltillskott		1 100 543	1 100 543
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 262 209	828 480
Balkongfond		60 645	49 602
Summa bundet eget kapital		**17 632 365**	**17 187 593**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 064 224	-2 509 565
Årets resultat		-54 332	-120 929
Summa fritt eget kapital		**-3 118 556**	**-2 630 495**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 513 809**	**14 557 098**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 127 909	8 629 865
Summa långfristiga skulder		**8 127 909**	**8 629 865**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 105 000	2 783 044
Leverantörsskulder		52 991	430 597
Skatteskulder		6 214	4 029
Övriga skulder		62 873	19 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	140 237	145 534
Summa kortfristiga skulder		**3 367 315**	**3 383 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 009 032**	**26 570 119**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fasad	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Lokalombyggnad	20 år	20 år
Relining	30 år	30 år
Port	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	1 059 663	1 038 885
Hyror lokaler momspliktiga	458 816	449 820
Bredbandsintäkter	33 840	33 840
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-1	0
	1 556 182	**1 522 545**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	**2021**
Fakturerade kostnader	0	34 835
Försäkringsersättning	0	118 368
Övriga intäkter	1 290	765
	1 290	**153 968**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	4 518	0
Sotning	3 562	0
Hissbesiktning	2 021	1 916
Gemensamma utrymmen	2 911	1 949
Gård	2 543	6 854
Serviceavtal	7 774	8 417
Förbrukningsmateriel	1 601	13 245
Teleport/hissanläggning	0	1 068
Fordon	230	322
	25 161	**33 771**
Reparationer		
Lokaler	6 778	0
Tvättstuga	3 474	90
Entré/trapphus	10 970	2 515
Lås	6 421	3 788
VVS	10 611	32 581
Värmeanläggning/undercentral	0	5 676
Ventilation	820	34 851
Elinstallationer	2 685	5 468
Hiss	7 560	2 453
Skador/klotter/skadegörelse	6 705	16 489
Vattenskada	0	444 249
	56 024	**548 161**
Periodiskt underhåll		
VVS	23 361	0
Tak	0	2 116
	23 361	**2 116**
Taxebundna kostnader		
El	68 407	40 546
Värme	224 782	195 789
Vatten	59 051	60 104
Sophämtning/renhållning	33 688	31 914
	385 929	**328 353**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	37 011	34 590
Kabel-TV	60 322	60 192
	97 333	**94 782**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**68 430**	**62 350**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**656 239**	**1 069 533**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	938	313
	Medlemsinformation	120	0
	Tele- och datakommunikation	6 506	5 563
	Juridiska åtgärder	0	26 072
	Föreningskostnader	1 693	852
	Styrelseomkostnader	2 492	2 120
	Fritids- och trivselkostnader	4 413	6 356
	Förvaltningsarvode	111 764	111 293
	Administration	7 616	1 246
	Korttidsinventarier	0	1 874
	Konsultarvode	81 119	50 658
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		221 342	**210 957**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	75 000
	Sociala kostnader	17 281	23 562
		72 281	**98 562**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	137 631	137 631
	Förbättringar	366 615	144 804
	Inventarier	19 050	7 240
		523 296	**289 675**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Not 8	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 424 752	22 666 840
	Nyanskaffningar	94 094	4 757 911
	Utgående anskaffningsvärde	**27 518 845**	**27 424 752**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 014 362	-1 731 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 246	-282 436
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 518 608**	**-2 014 362**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**25 000 237**	**25 410 389**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 937 240	3 937 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 512 000	27 137 000
	Taxeringsvärde mark	47 293 000	49 176 000
		75 805 000	**76 313 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 805 000	3 313 000
		75 805 000	**76 313 000**

Not 9	INVENTARIER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 728	191 449
	Nyanskaffningar	47 588	54 279
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**293 316**	**245 728**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-191 298	-184 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 050	-7 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-210 348**	**-191 298**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**82 969**	**54 430**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Skattekonto	7 421	10 291
	Klientmedel hos SBC	441 539	439 770
	Räntekonto hos SBC	476 867	655 238
		925 828	**1 105 299**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	828 480	435 845
Reservering enligt stadgar	435 845	435 845
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-2 116	-43 210
Vid årets slut	**1 262 209**	**828 480**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,390 %	2 204 865	2 204 865	2024-03-30
Handelsbanken	0,750 %	1 500 000	1 500 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,880 %	1 500 000	1 500 000	2025-03-01
Handelsbanken	0,840 %	2 000 000	2 000 000	2026-09-30
Handelsbanken	0,560 %	1 425 000	1 425 000	2023-09-30
Handelsbanken	2,600 %	1 478 656	1 568 656	2027-03-30
Handelsbanken	2,600 %	1 124 388	1 214 388	2027-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		**11 232 909**	**11 412 909**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 105 000	-2 783 044	
		8 127 909	**8 629 865**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 332 909 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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 040 000	20 040 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	5 696	7 029
Avgifter och hyror	134 541	138 505
	140 237	**145 534**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året planeras ny entrédörr mot Haga Kyrkogata.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ulrik Hägge
Ordförande

Hans Bieth
Ledamot

Max Sundblad
Ledamot

Magnus Wennström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Hann
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: ba69f22e2ad2c9f051b6d6f1228803cf46304d84ccf847158423c792786706021eecf4c503348eb49b0762749525ecd75c166dd652ae3a6f19b4ad2c3c3b81cb

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bellman
Organisationsnummer 716443-9874

Inledning
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bellman för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Utförande
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Hann
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 993d3157dde3b59154b4569c92c0aff2a7829748d1c1dc0fab08ab129bf9db24a19a8bafe34fb965f89acc5c51b3b8c9e598e77896c0134d7f07a5b6dbf6461f

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 räkenskapssåret. 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