



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dalkullan Örgryte



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 Dalkullan Örgryte

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 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 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

Susanna Jacobsson	Ordförande
Maria Andrén	Ledamot
Johan Christoffersson	Ledamot
Rolf Martin Hultman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Erik Lennart Ellison	Ordinarie Extern	Trevirevision
----------------------------	------------------	---------------

Valberedning

Martin Alfredsson	
Maria Dalin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:3	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

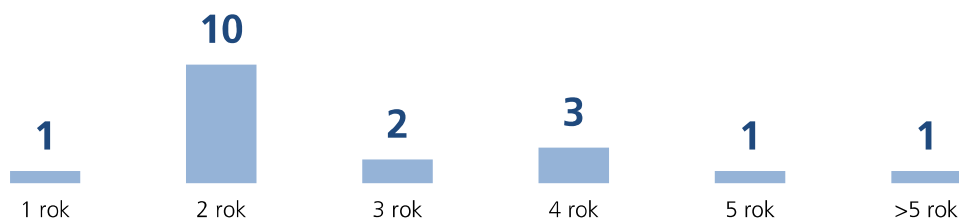
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 280 m², varav 1 280 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Cykelförråd (2st)
Tvättstuga+torkrum
Snickarverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Allmän uppdatering av fastigheten (målning, slipning)	2022 - 2023
Planerat underhåll	År
Projektering dräneringsprojekt	2023
Dränering samt byte av bottenstammar	2024
Spolning samt filmning av avloppsstammar/avloppsledningar	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
MJ Städconsult AB	Städconsult

Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar utifrån en tioårig flerårsbudget. Den har utgångspunkt från föreningens 30-åriga tekniska underhållsplan.

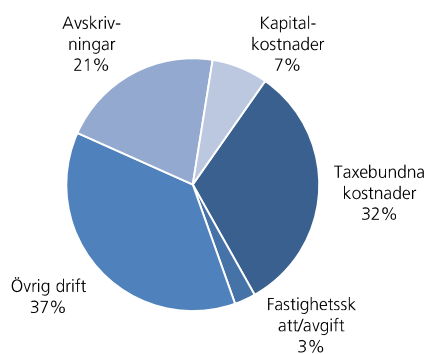
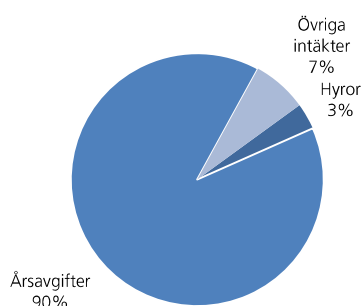
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 611 990	1 356 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 054 280	1 037 394
Finansiella intäkter	4 751	455
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 890
Ökning av kortfristiga skulder	16 826	3 542
	1 075 857	1 045 280
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	714 763	735 634
Finansiella kostnader	71 004	54 187
Ökning av kortfristiga fordringar	11 789	0
	797 556	789 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 890 291	1 611 990
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	278 301	255 460

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har styrelsen fortsatt arbetet med den 30-åriga planen. Ytterligare information har inhämtats för att göra en uppdatering av prioritet av underhåll, samt mindre uppdateringar har gjorts.

Föreningen har också haft hjälp av en elkonsult gällande elkonsument i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	764	766	755
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 528	5 528	5 528	5 528
Elkostnad/m ² totalyta	29	19	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	167	176	149	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	38	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	44	47	44
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	43	76	107
Nettoomsättning (tkr)	1 052	1 035	1 038	992

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 230 m² bostäder.

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	15 888 966	0	0	15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000	0	0	32 000
Fond för yttre underhåll	2 454 857	403 317	0	2 051 540
S:a bundet eget kapital	18 375 823	403 317	0	17 972 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 003 598	-403 317	42 804	-3 643 085
Årets resultat	68 039	68 039	-42 804	42 804
S:a fritt eget kapital	-3 935 559	-335 278	0	-3 600 281
S:a eget kapital	14 440 264	68 039	0	14 372 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 039
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 600 281
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 317
summa balanserat resultat	-3 935 559

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 935 559
----------------------------------	-------------------

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	1 051 819	1 035 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 461	2 095
Summa rörelseintäkter		1 054 280	1 037 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-608 467	-596 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 441	-106 205
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 225	-205 225
Summa rörelsekostnader		-919 988	-940 858
RÖRELSERESULTAT		134 292	96 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 751	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 004	-54 187
Summa finansiella poster		-66 253	-53 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 039	42 804
ÅRETS RESULTAT		68 039	42 804

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	19 472 552	19 663 552
Inventarier	Not 9	32 005	46 230
Summa materiella anläggningstillgångar		19 504 557	19 709 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 504 557	19 709 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 820	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 907 009	1 628 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 750	24 750
Summa kortfristiga fordringar		1 943 579	1 653 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 943 579	1 653 489
SUMMA TILLGÅNGAR		21 448 136	21 363 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 920 966	15 920 966
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 454 857	2 051 540
Summa bundet eget kapital		18 375 823	17 972 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 003 598	-3 643 085
Årets resultat		68 039	42 804
Summa fritt eget kapital		-3 935 559	-3 600 281
SUMMA EGET KAPITAL		14 440 264	14 372 225
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 800 000
Summa långfristiga skulder		0	3 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 800 000	3 000 000
Leverantörsskulder		55 935	57 549
Skatteskulder		2 592	1 996
Övriga skulder		3 000	18 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	146 345	113 150
Summa kortfristiga skulder		7 007 872	3 191 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 448 136	21 363 271

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 periodisering 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
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	945 128	939 974
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror parkering moms	12 000	12 000
Hyror parkering	14 400	14 000
Hyror förråd	6 400	2 400
Bredbandsintäkter	70 500	64 500
Överlåtelse/pantsättning	966	0
Öresutjämning	25	25
	1 051 819	1 035 299

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	2 461	2 095
	2 461	2 095

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 095	45 263
	Gemensamma utrymmen	0	950
	Gård	3 297	0
	Förbrukningsmateriel	19 100	10 149
		65 492	56 362
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 618	11 882
	Källare	0	2 584
		3 618	14 466
	Taxebundna kostnader		
	El	35 977	23 433
	Värme	205 721	216 497
	Vatten	46 559	45 772
	Sophämtning/renhållning	29 028	30 309
		317 284	316 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 871	21 904
	Tomträttsavgäld	99 000	99 000
	Bredband	72 860	62 571
		194 731	183 475
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 342	26 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	608 467	596 576

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	0	613
	Inkassering avgift/hyra	973	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 375
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	532	0
	Förvaltningsarvode	42 180	41 292
	Administration	3 566	2 036
	Korttidsinventarier	0	5 663
	Konsultarvode	6 250	36 731
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		73 441	106 205

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	24 999
	Sociala kostnader	7 855	7 854
		32 855	32 853

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	191 000	191 000
	Inventarier	14 225	14 225
		205 225	205 225
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 018 446	22 018 446
	Utgående anskaffningsvärde	22 018 446	22 018 446
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 354 894	-2 163 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 000	-191 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 545 894	-2 354 894
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 472 552	19 663 552
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	17 400 000
		31 400 000	29 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	29 000 000
		31 400 000	29 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 177	146 177
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 177	146 177
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 947	-85 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 225	-14 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 172	-99 946
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 005	46 231
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	16 718	16 699
	Klientmedel hos SBC	835 563	561 549
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 441
		1 907 009	1 628 689

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Tomträttsavgäld	24 750	24 750
		24 750	24 750

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 051 540	1 651 613
	Reservering enligt stadgar	403 317	403 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-3 390
	Vid årets slut	2 454 857	2 051 540

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,880 %	1 000 000	1 000 000	2023-08-25
	Swedbank	0,880 %	2 800 000	2 800 000	2023-08-25
	Swedbank	2,987 %	3 000 000	3 000 000	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 800 000	6 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 800 000	-3 000 000	
			0	3 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 800 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 600 000	8 600 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	8 492	1 634
	Avgifter och hyror	104 998	77 555
	El	0	1 106
		146 345	113 150

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2023 är planen att fortsätta med allmän uppdatering av fastigheten, så som målning, slipning etc, samt projektering av dränering. Vi kommer också titta på förbättringar av elkonsumtion.

År 2024 ligger det i planen att utföra dränering samt byte av bottenstammar.

Vår förhoppning är att åtgärderna i underhållsplanen ska synkroniseras för att öka möjligheterna för lägre kostnader av underhåll.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Susanna Jacobsson
Ordförande

Maria Andrén
Ledamot

Johan Christoffersson
Ledamot

Rolf Martin Hultman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Björn Erik Lennart Ellison
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan Örgryte

Org.nr. 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Brf Dalkullan Örgryte 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 "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 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

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 överträdelser 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

Björn Ellison

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	942 000	945 128	932 000
Hyror lokaler	2 000	2 400	2 000
Hyror parkering moms	12 000	12 000	12 000
Hyror parkering	14 000	14 400	14 000
Hyror förråd	4 000	6 400	2 000
Bredbandsintäkter	71 000	70 500	63 000
Överlåtelse/pantsättning	0	966	0
Öresutjämning	0	25	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 461	0
	1 045 000	1 054 280	1 025 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-67 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Städning entreprenad	-50 000	-43 095	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-10 000	-3 297	-3 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-19 100	-16 000
	-77 000	-65 492	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-14 000
Tvättstuga	0	-3 618	0
	-30 000	-3 618	-14 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-35 977	-21 000
Värme	-239 000	-205 721	-191 000
Vatten	-51 000	-46 559	-48 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-29 028	-30 000
	-360 000	-317 284	-290 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-22 871	-23 000
Tomträttsavgäld	-99 000	-99 000	-99 000
Bredband	-69 000	-72 860	0
	-193 000	-194 731	-122 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-27 342	-25 000
	-29 000	-27 342	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-65 000
Inkassering avgift/hyra	0	-973	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-532	-2 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-42 180	-43 000
Administration	-3 000	-3 566	-3 000
Konsultarvode	0	-6 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-9 000
	-73 000	-73 441	-141 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 855	-9 000
	-34 000	-32 855	-34 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-192 000	-191 000	-192 000
Inventarier	-15 000	-14 225	-15 000
	-207 000	-205 225	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 003 000	-919 988	-924 000
RÖRELSERESULTAT	42 000	134 292	101 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-95 000	-70 890	-57 000
Övriga räntekostnader	0	-114	0
	-95 000	-66 253	-57 000
RESULTAT	-53 000	68 039	44 000

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