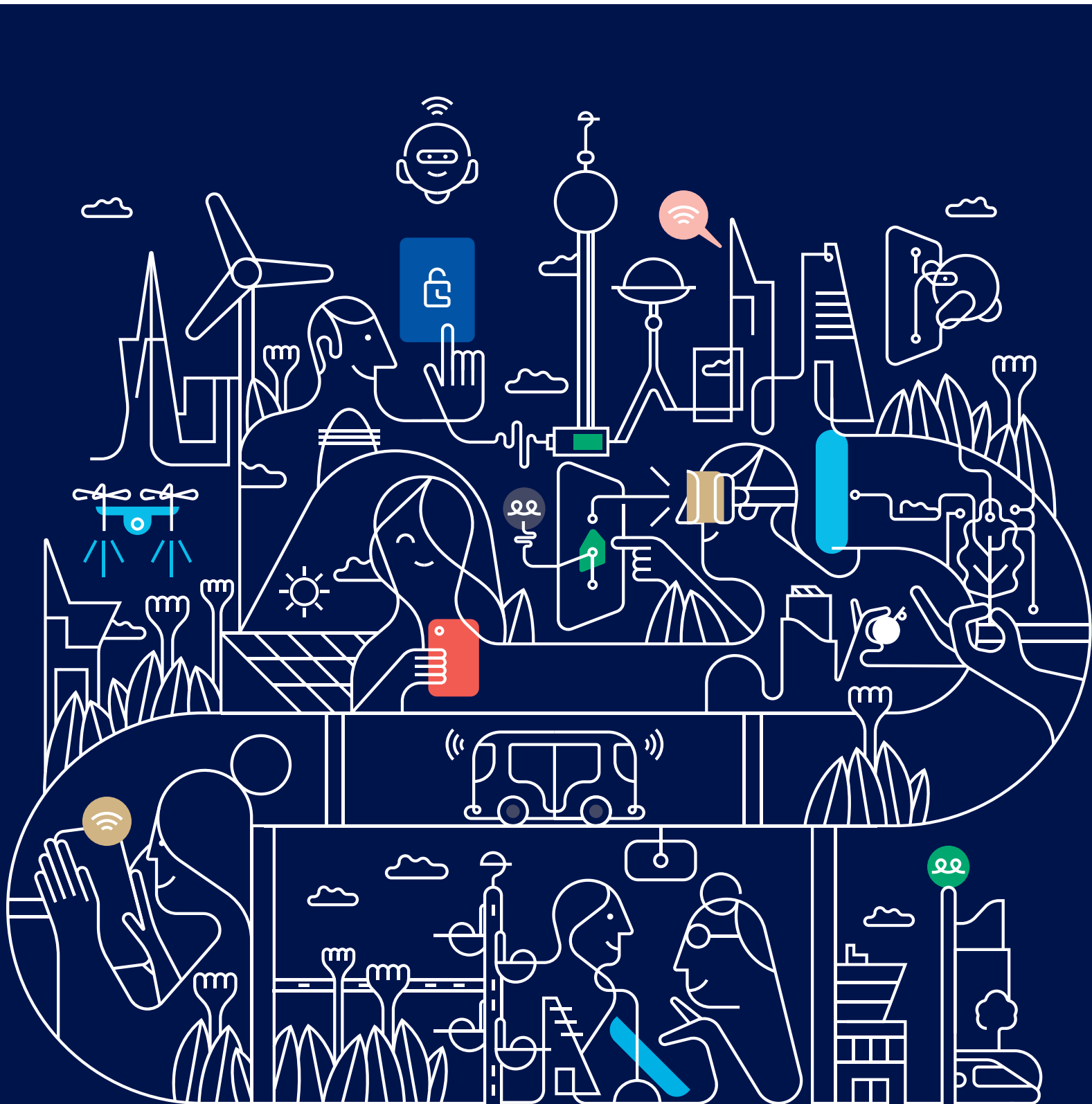




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Galeasen Linnéstaden

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 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 Långgatornas samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

#### Styrelsen

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Sari Siirilä         | Ordförande |
| Hossein Abdi         | Ledamot    |
| Anette Jensvang      | Ledamot    |
| Marcus Josefsson     | Ledamot    |
| Vedran Muskic        | Ledamot    |
| Bo Pettersson        | Ledamot    |
| Patricia Reschiglian | Ledamot    |
| Anders Henriksson    | Suppleant  |
| Anders Liden         | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Emil Berglund  
Anders Haglind

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Moore Ranby KB  
Moore Ranby KB

#### Valberedning

Paul Mäkelä  
Ann Samuelsson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| MASTHUGGET 5:11      | 2000    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

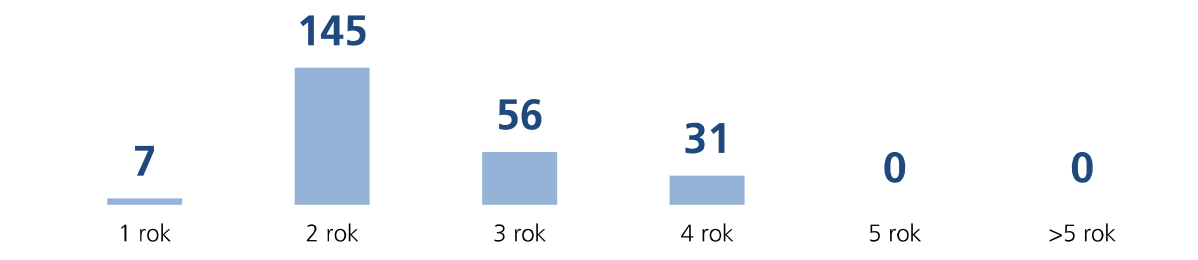
Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 689 m<sup>2</sup>, varav 16 895 m<sup>2</sup> utgör boyta och 794 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 217 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt. Ytterligare lägenhet(er) kan upplåtas under 2023 efter beslut på extrastämma är taget.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| Kontor                 | 60 m <sup>2</sup>  | 2026-02-28 |
| Butik                  | 153 m <sup>2</sup> | 2025-03-31 |
| Hudbehandling          | 102 m <sup>2</sup> | 2024-02-28 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

#### Gemensamhetsutrymmen

#### Kommentar

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Föreningslokal | Lades till under 2022 |
|----------------|-----------------------|

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                      | År          |
|---------------------------------------|-------------|
| Relining källare                      | 2021        |
| VVC Värmerör & handukstorkare         | 2021        |
| Underhåll av tak, fasad och balkonger | 2019 - 2020 |
| Förstärkning av källarförråd          | 2019        |
| Belysning i trappor och korridorer    | 2017        |
| Upprustning av gård och grönytor      | 2013 - 2017 |
| Byte av fönster                       | 2011 - 2012 |
| Byte till säkerhetsdörrar             | 2009        |
| Upprustning av hissar och trapphus    | 2009        |
| Renovering av badrum (ej stambyte)    | 2002        |

| Planerat underhåll | År   |
|--------------------|------|
| Fläktaggregat      | 2023 |
| Byte av elsystem   | 2028 |
| Stambyte           | 2028 |
| Byte av hissar     | 2038 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                        | Leverantör                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| TV                                           | Tele2                            |
| Ekonomiadministration                        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Teknisk förvaltn, fastighetsskötsel och städ | Bredablick                       |
| Energitjänstavtal (värme)                    | Göteborg Energi                  |
| El                                           | Göteborg Energi DinEl            |
| Avfallshantering                             | Renova                           |
| Avfallshantering                             | IL Recycling                     |
| Hisservice                                   | Thyssengrupp Elevator            |
| Störningsjour                                | Securitas                        |
| Parkering                                    | Cubsec Bevakning                 |
| Fiber                                        | iTUX                             |
| Digitala Nycklar                             | Zesec                            |
| Snöröjning                                   | Madopy AB                        |

### Föreningens ekonomi

Från första januari 2022 sänktes årsavgiften med 8%.

Under året har pga omvärldshändelser genomsnittlig ränta på lånen ökat från 0,44% till 2,67%. Räntan förväntas att öka än mer under 2023. Än så länge har vi inte beslutat öka årsavgiften pga detta men det kommer att ses över löpande under 2023.

Idag har vi en skuld på 3 551 kr/kvm boyta och en skuldkvot, Långfristiga skulder / Nettoomsättning, på 5,1. Skuld under 5000 och skuldkvoten under 5 anses enligt Fastighetsägarföreningen som en förening med god ekonomi.

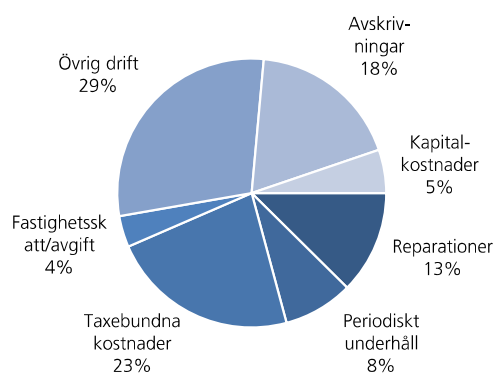
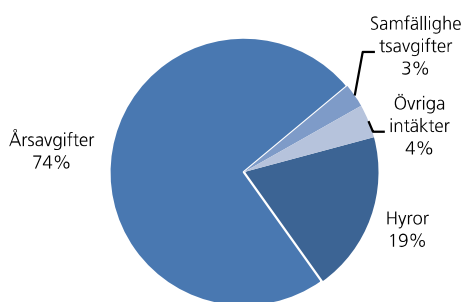
Föreningen äger per den 31 december 21 hyreslägenheter som säljs allt efter kontrakten sägs upp. Under året såldes 1 lägenhet och intäkterna, som kommer in under 2023, kommer att användas till amortering av lånen.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 8 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>4 465 713</b>  | <b>11 579 212</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelseintäkter                            | 12 193 281        | 12 349 334        |
| Finansiella intäkter                       | 4 456             | 126               |
| Medlemsinsatser                            | 0                 | 4 250 000         |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                 | 898 598           |
|                                            | <b>12 197 737</b> | <b>17 498 058</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 9 358 220         | 14 707 150        |
| Finansiella kostnader                      | 632 618           | 265 493           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                 | 236 728           |
| Ökning av långfristiga fordringar          | 0                 | 350 000           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 68 914            | 52 186            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 0                 | 9 000 000         |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 870 350           | 0                 |
|                                            | <b>10 930 102</b> | <b>24 611 557</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>5 733 348</b>  | <b>4 465 713</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 267 635</b>  | <b>-7 113 500</b> |

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi avslutade under våren renoveringarna av avloppsrören i källaren, relining.

Vi har under året renoverat lokaler längs Fjärde Långgatan för upplåtelse med bostadsrätt. För att göra detta krävs stämmobeslut och vi kommer därför under januari 2023 hålla 2 extrastämmor.

En av lokalerna har vi gjort om till föreningslokal.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 217 st  
Överlåtelser under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 311  
Tillkommande medlemmar: 35  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 313

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020    | 2019    |
|------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 533    | 686    | 685     | 682     |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 270  | 1 008  | 1 109   | 1 110   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 551  | 4 226  | 4 859   | 3 099   |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 15     | 15     | 15      | 16      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 85     | 88     | 87      | 86      |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27     | 28     | 29      | 24      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 36     | 16     | 24      | 23      |
| Soliditet (%)                            | 69     | 69     | 66      | 76      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -46    | -4 852 | -20 563 | -10 937 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 11 761 | 12 310 | 12 570  | 12 490  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 895 m<sup>2</sup> bostäder och 794 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 94 788 655                 | 0                        | 0                                                                      | 94 788 655                 |
| Upplåtelseavgifter             | 62 666 514                 | 0                        | 0                                                                      | 62 666 514                 |
| Kapitaltillskott               | 2 937 443                  | 0                        | 0                                                                      | 2 937 443                  |
| Fond för yttre underhåll       | 3 739 800                  | 0                        | 0                                                                      | 3 739 800                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>164 132 412</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                                               | <b>164 132 412</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -23 106 439                | 0                        | -4 852 076                                                             | -18 254 363                |
| Årets resultat                 | -45 667                    | -45 667                  | 4 852 076                                                              | -4 852 076                 |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-23 152 106</b>         | <b>-45 667</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-23 106 439</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>140 980 306</b>         | <b>-45 667</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>141 025 973</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -45 667            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -23 106 439        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-23 152 106</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 1 033 970          |
| <b>-22 118 136</b> |

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 11 761 287        | 12 309 720        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 431 994           | 39 614            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>12 193 281</b> | <b>12 349 334</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                    |                    |
|-------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -8 176 609         | -13 538 320        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -748 616           | -743 452           |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -432 995           | -425 378           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 252 566         | -2 228 893         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-11 610 786</b> | <b>-16 936 043</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**582 495**      **-4 586 709**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 4 456           | 126             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -632 618        | -265 493        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-628 162</b> | <b>-265 367</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-45 667**      **-4 852 076**

### ÅRETS RESULTAT

**-45 667**      **-4 852 076**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                    |                    |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 196 726 798        | 198 939 488        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 18 432             | 25 567             |
| Inventarier                                    | Not 10   | 221 368            | 254 109            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>196 966 598</b> | <b>199 219 164</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag                      |          | 625 888            | 625 888            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 6 000              | 6 000              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>631 888</b>     | <b>631 888</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>197 598 486</b> | <b>199 851 052</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 76 511             | 180                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 5 787 637          | 4 527 419          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>5 864 148</b>   | <b>4 527 599</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |          | 752                | 752                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>752</b>         | <b>752</b>         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>5 864 900</b>   | <b>4 528 351</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>203 463 386</b> | <b>204 379 402</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |            | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |            | 157 455 169        | 157 455 169        |
| Kapitaltillskott                               |            | 2 937 443          | 2 937 443          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13     | 3 739 800          | 3 739 800          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |            | <b>164 132 412</b> | <b>164 132 412</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |            | -23 106 439        | -18 254 363        |
| Årets resultat                                 |            | -45 667            | -4 852 076         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |            | <b>-23 152 106</b> | <b>-23 106 439</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |            | <b>140 980 306</b> | <b>141 025 973</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |            |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14, 15 | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Leverantörsskulder                             |            | 870 124            | 1 623 226          |
| Skatteskulder                                  |            | 52 065             | 34 994             |
| Övriga skulder                                 |            | 374 016            | 1 523              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16     | 1 186 874          | 1 693 688          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |            | <b>62 483 080</b>  | <b>63 353 430</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |            | <b>203 463 386</b> | <b>204 379 402</b> |

## 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 | 20 år      | 20 år      |
| Hissanläggning          | 40 år      | 40 år      |
| Port/säkerhetsdörr      | 100-133 år | 100-133 år |
| Fönster                 | 50 år      | 50 år      |
| Maskiner                | 5 år       | 5 år       |
| Inventarier             | 5-10 år    | 5 år       |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022              | 2021              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                | 8 996 607         | 9 741 951         |
| Hyror bostäder             | 1 974 214         | 2 026 448         |
| Hyror lokaler momspliktiga | 178 228           | 261 529           |
| Hyror lokaler              | 205 038           | 266 058           |
| Samfällighetsintäkter      | 350 000           | 0                 |
| Elintäkter moms            | 73                | 0                 |
| Parkering                  | 14 596            | 13 710            |
| Överlåtelse/pantsättning   | 42 746            | 0                 |
| Öresutjämning              | -215              | 24                |
|                            | <b>11 761 287</b> | <b>12 309 720</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Fakturerade kostnader              | 4 179            | 10 480           |
|              | Försäkringsersättning              | 416 926          | 27 534           |
|              | Återbäring försäkringsbolag        | 7 607            | 0                |
|              | Övriga intäkter                    | 3 282            | 1 600            |
|              |                                    | <b>431 994</b>   | <b>39 614</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 1 344 485        | 1 389 745        |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 43 696           | 60 243           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 1 717            | 734              |
|              | Snöröjning/sandning                | 52 978           | 115 455          |
|              | Städning entreprenad               | 0                | 24 708           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 58 529           | 68 926           |
|              | Hissbesiktning                     | 18 434           | 13 495           |
|              | Myndighetstillsyn                  | 1 247            | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 29 903           | 1 724            |
|              | Garage/parkering                   | 1 925            | 1 918            |
|              | Sopphantering                      | 43 264           | 0                |
|              | Gård                               | 9 142            | 19 188           |
|              | Serviceavtal                       | 148 702          | 131 460          |
|              | Förbrukningsmateriel               | 144 812          | 68 618           |
|              | Störningsjour och larm             | 23 445           | 49 080           |
|              | Brandskydd                         | 43 476           | 22 952           |
|              | Fordon                             | 761              | 0                |
|              |                                    | <b>1 966 514</b> | <b>1 968 245</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 0                | 193 135          |
|              | Brf Lägenheter                     | 133 958          | 98 686           |
|              | Lokaler                            | 569 157          | 203 643          |
|              | Tvättstuga                         | 10 428           | 48 169           |
|              | Källare                            | 108 749          | 0                |
|              | Entré/trapphus                     | 11 840           | 23 237           |
|              | Lås                                | 40 660           | 42 470           |
|              | Installationer                     | 3 577            | 0                |
|              | VVS                                | 72 019           | 109 283          |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 15 756           | 0                |
|              | Ventilation                        | 189 418          | 28 841           |
|              | Elinstallationer                   | 116 857          | 90 175           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 5 511            | 17 203           |
|              | Bredband                           | 0                | 6 569            |
|              | Hiss                               | 20 048           | 7 329            |
|              | Tak                                | 2 645            | 0                |
|              | Fönster                            | 3 108            | 4 782            |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 82 494           | 3 421            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 6 344            | 0                |
|              | Vattenskada                        | 122 667          | 122 363          |
|              |                                    | <b>1 515 235</b> | <b>999 306</b>   |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER FORTS.</b>           | <b>2022</b>      | <b>2021</b>       |
|--------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                   |
|              | Byggnad                                | 0                | 9 839             |
|              | Hyreslägenheter                        | 0                | 211 600           |
|              | Lokaler                                | 0                | 85 456            |
|              | Tvättstuga                             | 141 617          | 0                 |
|              | VVS                                    | 728 334          | 5 555 039         |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 166 189           |
|              | Ventilation                            | 124 398          | 186 596           |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 39 621           | 0                 |
|              | Tak                                    | 0                | 361 971           |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 32 350            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 458 398           |
|              |                                        | <b>1 033 970</b> | <b>7 067 439</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                   |
|              | El                                     | 258 689          | 246 758           |
|              | Värme                                  | 1 506 217        | 1 465 040         |
|              | Vatten                                 | 485 864          | 474 381           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 493 595          | 466 415           |
|              | Grovsopor                              | 39 476           | 33 054            |
|              |                                        | <b>2 783 840</b> | <b>2 685 649</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                   |
|              | Försäkring                             | 261 557          | 244 446           |
|              | Kabel-TV                               | 145 208          | 139 010           |
|              | Bredband                               | 6 699            | 6 389             |
|              | Övriga fastighetskostnader             | 6 666            | 0                 |
|              |                                        | <b>420 131</b>   | <b>389 845</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>456 920</b>   | <b>427 837</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>8 176 609</b> | <b>13 538 320</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 14 360         | 14 065         |
|              | Tele- och datakommunikation     | 77 323         | 28 112         |
|              | Juridiska åtgärder              | 22 516         | 190 529        |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 5 558          | 3 565          |
|              | Hyresförluster                  | 7 069          | 60             |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 44 783         | 44 783         |
|              | Föreningskostnader              | 19 388         | 2 183          |
|              | Styrelseomkostnader             | 4 350          | 9 650          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 4 212          | 2 451          |
|              | Studieverksamhet                | 6 438          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 184 720        | 180 784        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 33 247         |
|              | Administration                  | 64 541         | 8 302          |
|              | Korttidsinventarier             | 19 875         | 0              |
|              | Konsultarvode                   | 253 997        | 207 016        |
|              | Föreningsavgifter               | 8 586          | 7 964          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 10 900         | 10 740         |
|              |                                 | <b>748 616</b> | <b>743 452</b> |

| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                                                                  | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b><br>Föreningen har inte haft någon anställd. |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>                                            |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                                                         | 345 500            | 335 000            |
|              | Sociala kostnader                                                                  | 87 495             | 90 378             |
|              |                                                                                    | <b>432 995</b>     | <b>425 378</b>     |
| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR                                                                      | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|              | Byggnad                                                                            | 1 637 622          | 1 637 622          |
|              | Förbättringar                                                                      | 575 068            | 575 068            |
|              | Maskiner                                                                           | 7 135              | 7 135              |
|              | Inventarier                                                                        | 32 741             | 9 068              |
|              |                                                                                    | <b>2 252 566</b>   | <b>2 228 893</b>   |
| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                                                          | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                             |                    |                    |
|              | Vid årets början                                                                   | 234 497 358        | 234 497 358        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                                  | <b>234 497 358</b> | <b>234 497 358</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                      |                    |                    |
|              | Vid årets början                                                                   | -35 557 870        | -33 345 180        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                                                    | -2 212 690         | -2 212 690         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                            | <b>-37 770 560</b> | <b>-35 557 870</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                                         | <b>196 726 798</b> | <b>198 939 488</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med                                         | 42 062 519         | 42 062 519         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                                              |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                                             | 217 200 000        | 187 833 667        |
|              | Taxeringsvärde mark                                                                | 318 036 000        | 280 934 000        |
|              |                                                                                    | <b>535 236 000</b> | <b>468 767 667</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                                |                    |                    |
|              | Bostäder                                                                           | 528 000 000        | 461 000 000        |
|              | Lokaler                                                                            | 7 236 000          | 7 767 667          |
|              |                                                                                    | <b>535 236 000</b> | <b>468 767 667</b> |

| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 220 925           | 220 925           |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>220 925</b>    | <b>220 925</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -195 358          | -188 223          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -7 135            | -7 135            |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-202 493</b>   | <b>-195 358</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>18 432</b>     | <b>25 567</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 410 593           | 173 865           |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 236 728           |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>410 593</b>    | <b>410 593</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -156 485          | -147 417          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -32 741           | -9 068            |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-189 226</b>   | <b>-156 485</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>221 368</b>    | <b>254 108</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 6 000             | 6 000             |
|               |                                                   | <b>6 000</b>      | <b>6 000</b>      |
| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 8 142             | 8 232             |
|               | Momsavräkning                                     | 46 899            | 54 226            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 4 678 261         | 4 464 961         |
|               | Räntekonto hos SBC                                | 1 054 335         | 0                 |
|               |                                                   | <b>5 787 637</b>  | <b>4 527 419</b>  |

| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 739 800         | 2 999 000         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 3 739 800         |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -2 999 000        |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 739 800</b>  | <b>3 739 800</b>  |

| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea                                         | 2,770 %                         | 15 000 000                   | 15 000 000                   | 2023-02-22                       |
|               | Nordea                                         | 2,940 %                         | 10 000 000                   | 10 000 000                   | 2023-03-15                       |
|               | Nordea                                         | 2,629 %                         | 26 000 000                   | 26 000 000                   | 2023-02-14                       |
|               | Nordea                                         | 2,765 %                         | 2 000 000                    | 2 000 000                    | 2023-08-24                       |
|               | Nordea                                         | 2,170 %                         | 7 000 000                    | 7 000 000                    | 2023-01-18                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>60 000 000</b>            | <b>60 000 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -60 000 000                  | -60 000 000                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 15</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 109 000 000       | 109 000 000       |

| <b>Not 16</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                         | 28 060            | 25 060            |
|               | Sociala avgifter                                | 8 816             | 7 800             |
|               | Ränta                                           | 142 505           | 26 076            |
|               | Avgifter och hyror                              | 10 284            | 1 002 695         |
|               | Reparationer                                    | 0                 | 16 084            |
|               | Underhåll                                       | 0                 | 608 304           |
|               | Snöröjning/sandning                             | 0                 | 7 669             |
|               | Avgifter och hyror                              | 997 209           | 0                 |
|               |                                                 | <b>1 186 874</b>  | <b>1 693 688</b>  |

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har under året renoverat lokaler längs Fjärde Långgatan för upplåtelse med bostadsrätt. För att göra detta krävs stämmobeslut och vi kommer därför under januari 2023 hålla 2 stämmor.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Sari Siirilä  
Ordförande

Hossein Abdi  
Ledamot

Anette Jensvang  
Ledamot

Marcus Josefsson  
Ledamot

Vedran Muskic  
Ledamot

Bo Pettersson  
Ledamot

Patricia Reschiglian  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Emil Berglund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Galeasen Linnéstaden

Org.nr 769605-5214

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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*

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 Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

---

Emil Berglund  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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