2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stora Nygatan 7-9

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

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

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

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

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

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 25 maj 2023 kl. 18:30
Lokal: Hemma hos familjen Darvik Armstrong Stora Nygatan 9

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
18. Beslut om insatshöjning enl föreningens stadgar (ändrade dec 2008)
19. Stämmans avslutande

Göteborg den 4 maj 2023

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 2001-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 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

Almlund Anne Rosengren	Ordförande
Christer Brasta	Ledamot
Clas Darvik	Ledamot
Charlotta Lundström	Ledamot
Maria Sterup	Ledamot
Anna Johansson	Suppleant
Thomas Stovell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Anna Johansson, Almlund Anne Rosengren, Maria Sterup och Thomas Stovell.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunnar Larsson	Ordinarie Intern
Thomas Hartung	Ordinarie Intern

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Valberedning
Annette Gidefjord
Tommy Lundström Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:10	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

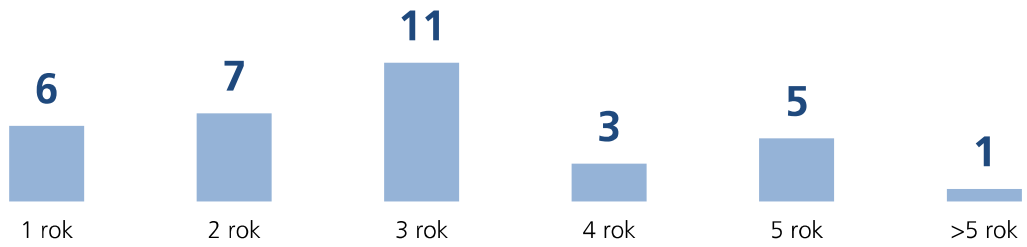
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1850 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 618 m², varav 3 457 m² utgör boyta och 161 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt samt ett antal extra källarförråd som hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	**Yta**	**Löptid**
Extern samlingslokal	100 m²	2024-12-30
Internetförsäljning	60 m²	2026-08-31

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Genomgång och byte av samtliga termostater i fastigheten	2023
Renovering av garageporten	2022
Algtvätt på stora gårdens fasad	2022
Ommålning/tvättning samt putslagning av Fastighetens fasader mot Drottninggatan samt hörnan Stora Nygatan 7	2021
Målning och Bättringsarbeten av våra fönster	2021
Ommålning lägre tak över garage	2019
Reparation trapphus 7a	2012
Fönsterrenovering	2012 - 2016
Fasadrenovering hörna St Nygatan	2012
Målning av sista delen av ursprungliga taket, Drottningatan 75	2011
Elinstallation i vissa stuprör	2011
Ommålning av tak över garage	2008
Total ombyggnad, innefattande nya stammar och byte av resterande stammar, helt ny el,nyinstallation av tre hissar, omputsning av fasad, balkongrenovering, nybyggnad av 33 bostadslägenheter samt vindsinredning, omläggning av tak, installation av flera braskaminer och öppna spisar	2003 - 2004

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Individuellt
Fastighetsskötsel	Hans Hallen
Hiss och garageportbesiktning	Inspecta
Trappstädning	Städbolaget AB
Snöröjning	Göteborg stad Park o natur
Serviceavtal garageport	Teckentrup (f.d Pegab AB)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss drift	Vinga hiss
Telenor	Analog Kabel-TV

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är fortfarande god och inte så sårbar med hänsyn till att våra lån är fördelade på olika bindningstider och vår likviditet är god.

Troligtvis behöver vi dock möta den höga inflationen och ränteläget med att på sikt höja våra avgifter något.

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

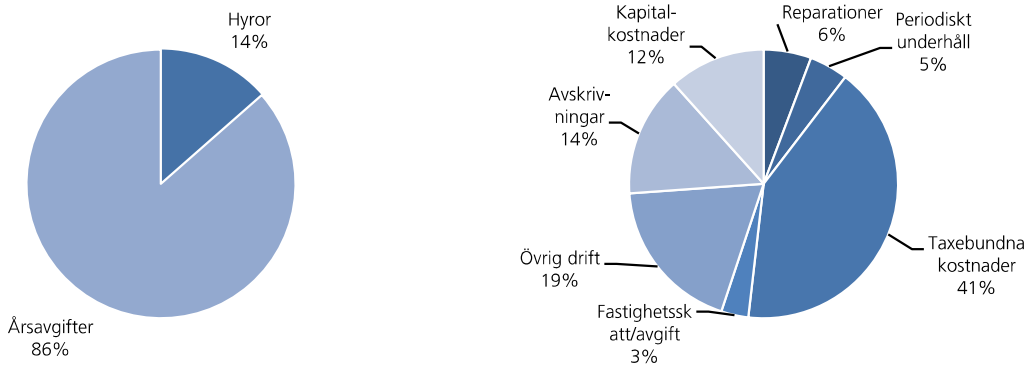
Föreningen har dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital. Detta medför att medlem haft möjlighet att genom frivilligt kapitaltillskott ska kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll, om årsmötet så beslutar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 663 843**	**1 871 550**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 138 814	2 144 645
Finansiella intäkter	5 697	606
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 864
Ökning av kortfristiga skulder	53 084	0
	2 197 596	**2 149 115**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 309 248	2 079 523
Finansiella kostnader	207 974	207 597
Ökning av kortfristiga fordringar	23 046	0
Minskning av långfristiga skulder	240 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 703
	1 780 268	**2 356 823**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 081 171**	**1 663 843**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**417 328**	**-207 708**

*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

Verksamhetsåret 2022 har avlöpt utan några större problem. Vi har bytt låsanordning i vårt garage, så att om man kommer in på gården via garageporten så måste man ha nyckel för att komma ut.

Vi har under året haft en konsult som tittat på vår energiförbrukning för att se om det är något vi kan göra för att minska förbrukningen på sikt. Detta har lett till att vi har bytt ut samtliga lampor till led och i källarutrymmena även armaturen samt planerat att byta samtliga termostat på alla element i fastigheten.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Thomas Stowells insats för att få ihop alla nycklar och kontakter med konsulter och föreningens medlemmar har varit oumbärligt och vi vill å föreningens medlemmar framföra vårt varma tack.

Under sommaren algtvättades fasaden på den stora gården.

Efter de två pandemiåren kunde vi äntligen ses fysiskt och årsmötet hölls hos familjen Darvik Armstrong med sedvanlig förtäring, paj och vin. Uppslutningen var god och stämningen som vanligt trevlig.

Vi har också haft våra vanliga städdagar vår och höst samt önskat varandra god jul med glögg på gården den 1 advent. Bo Holst har som vanligt underhållit oss med musik till allas glädje.

Under 2022 så hade vi inga överlåtelser i fastigheten, endast Christer Persson och Katarina Carlström Persson som gjort en överlåtelse internt inom familjen gällande lägenhet 205.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	531	538	520	567
Hyror/m² hyresrättsyta	790	735	738	764
Lån/m² bostadsrättsyta	5 794	5 864	5 864	5 965
Elkostnad/m² totalyta	31	19	15	18
Värmekostnad/m² totalyta	125	111	90	100
Vattenkostnad/m² totalyta	23	21	20	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	57	57	65	68
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	-398	537	480
Nettoomsättning (tkr)	2 136	2 138	2 067	2 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 457 m² bostäder och 161 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	91 187 780	0	0	91 187 780
Fond för yttre underhåll	1 798 290	443 397	-1 008 711	2 363 604
S:a bundet eget kapital	**92 986 070**	**443 397**	**-1 008 711**	**93 551 384**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 210 923	-443 397	611 110	1 043 211
Årets resultat	371 557	371 557	397 601	-397 601
S:a fritt eget kapital	**1 582 481**	**-71 840**	**1 008 711**	**645 609**
S:a eget kapital	**94 568 551**	**371 557**	**0**	**94 196 993**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	371 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 654 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 397
summa balanserat resultat	**1 582 480**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	82 119
att i ny räkning överförs	**1 664 599**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 136 264	2 138 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 550	6 275
Summa rörelseintäkter		**2 138 814**	**2 144 645**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 240 259	-2 016 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 990	-62 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 732	-255 732
Summa rörelsekostnader		**-1 564 980**	**-2 335 255**
RÖRELSERESULTAT		**573 834**	**-190 610**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 697	606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 974	-207 597
Summa finansiella poster		**-202 277**	**-206 991**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**371 557**	**-397 601**
ÅRETS RESULTAT		**371 557**	**-397 601**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	112 871 971	113 127 703
Summa materiella anläggningstillgångar		**112 871 971**	**113 127 703**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**112 871 971**	**113 127 703**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 163	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 136 417	1 718 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	833	0
Summa kortfristiga fordringar		**1 158 413**	**1 718 289**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 003 686	3 436
Summa kassa och bank		**1 003 686**	**3 436**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 162 099**	**1 721 725**
SUMMA TILLGÅNGAR		**115 034 069**	**114 849 428**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 187 780	91 187 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 798 290	2 363 604
Summa bundet eget kapital		**92 986 070**	**93 551 384**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 210 923	1 043 211
Årets resultat		371 557	-397 601
Summa fritt eget kapital		**1 582 481**	**645 609**
SUMMA EGET KAPITAL		**94 568 551**	**94 196 993**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 821 906	15 522 063
Summa långfristiga skulder		**14 821 906**	**15 522 063**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 208 237	4 748 080
Leverantörsskulder		70 331	34 924
Skatteskulder		116 764	116 304
Övriga skulder		24 390	24 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	223 890	206 673
Summa kortfristiga skulder		**5 643 612**	**5 130 371**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**115 034 069**	**114 849 428**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	1 385 616	1 661 292
Årsavgifter - Kapital	449 556	199 548
Hyror lokaler	127 114	123 449
Hyror parkering	153 166	134 592
Hyror förråd	6 270	8 391
Elintäkter	3 911	5 460
Värmeintäkter	876	876
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 595	4 760
Öresutjämning	20	2
	2 136 264	**2 138 370**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	**2021**
Övriga intäkter	2 550	6 275
	2 550	**6 275**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	89 766	48 828
Fastighetsskötsel beställning	0	2 413
Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 110
Snöröjning/sandning	0	8 887
Städning entreprenad	50 712	49 092
Städning enligt beställning	0	2 625
OVK Obl. Ventilationskontroll	21 250	0
Hissbesiktning	4 806	6 270
Gemensamma utrymmen	4 663	522
Gård	11 394	10 852
Serviceavtal	2 916	2 916
Förbrukningsmateriel	3 228	3 458
Störningsjour och larm	0	11 274
	188 735	**149 247**
Reparationer		
Källare	0	941
Entré/trapphus	0	8 255
Lås	9 060	3 849
VVS	0	20 781
Ventilation	0	32 117
Elinstallationer	44 168	0
Hiss	32 396	19 848
Fasad	12 500	0
Mark/gård/utemiljö	2 297	6 923
Garage/parkering	2 342	4 169
	102 763	**96 883**
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	53 744	0
Fasad	0	619 405
Fönster	0	389 306
Garage/parkering	28 375	0
	82 119	**1 008 711**
Taxebundna kostnader		
El	111 972	69 646
Värme	450 785	401 228
Vatten	83 262	77 676
Sophämtning/renhållning	87 730	84 102
	733 749	**632 652**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	41 206	38 510
Kabel-TV	33 570	32 041
	74 776	**70 551**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**58 117**	**58 647**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 240 259**	**2 016 691**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
Tele- och datakommunikation	8 652	9 541
Föreningskostnader	2 494	450
Styrelseomkostnader	6 135	4 364
Fritids- och trivselkostnader	501	1 976
Förvaltningsarvode	40 727	39 848
Administration	4 871	1 124
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 610	5 530
	68 990	**62 832**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
Byggnad	255 732	255 732
	255 732	**255 732**

Not 7 BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	116 504 750	116 504 750
Utgående anskaffningsvärde	**116 504 750**	**116 504 750**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 377 047	-3 121 315
Årets avskrivningar enligt plan	-255 732	-255 732
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 632 779**	**-3 377 047**
Planenligt restvärde vid årets slut	**112 871 971**	**113 127 703**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 358 308	65 358 308
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 799 000	67 050 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
	147 799 000	**137 050 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	147 000 000	136 000 000
Lokaler	799 000	1 050 000
	147 799 000	**137 050 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skattekonto	58 932	57 882
Klientmedel hos SBC	423 967	609 987
Räntekonto hos SBC	653 518	1 050 419
	1 136 417	**1 718 289**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	833	0
Elintäkt	0	0
	833	**0**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 363 604	2 052 638
Reservering enligt stadgar	443 397	411 150
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 008 711	-100 184
Vid årets slut	**1 798 290**	**2 363 604**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	4 195 750	4 195 750	2024-12-01
Handelsbanken	3,550 %	4 508 080	4 748 080	2026-12-01
Handelsbanken	0,970 %	5 208 237	5 208 237	2023-12-01
Handelsbanken	0,990 %	6 118 076	6 118 076	2025-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**20 030 143**	**20 270 143**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 208 237	-4 748 080	
		14 821 906	**15 522 063**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 030 143 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	28 358 250	28 358 250

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ränta	20 672	12 659
Avgifter och hyror	189 582	176 014
Styrelseomkostnader	13 636	18 000
	223 890	**206 673**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2023 så byttes alla termostat på samtliga element i fastigheten.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Almlund Anne Rosengren
Ordförande

Christer Brasta
Ledamot

Clas Darvik
Ledamot

Charlotta Lundström
Ledamot

Maria Sterup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Thomas Hartung
Intern revisor

Gunnar Larsson
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 9799c7192913f5fc50428849dfa89f642c646f748b27d26eea9c55b19fb406df597562016401a931a5e1e14abbf6b02a94195613dd247fd78645bb77a5db2f49

Revisionsberättelse

Organisationsnummer: 769607-1419

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

Vi har granskat årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning i BRF Stora Nygatan 7-9, Göteborg för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen, på grundval av vår revision.

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

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-04-21

Gunnar Larsson
Föreningsvald intern revisor

Thomas Hartung
Föreningsvald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 385 000	1 385 616	1 385 642
Årsavgifter - Kapital	449 556	449 556	449 000
Hyror lokaler	127 000	127 114	125 000
Hyror parkering	137 000	153 166	134 000
Hyror förråd	6 000	6 270	6 000
Elintäkter	15 000	3 911	15 000
Värmeintäkter	7 000	876	7 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 595	0
Öresutjämning	0	20	0
Övriga intäkter	0	2 550	0
	2 126 556	**2 138 814**	**2 121 642**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-54 000	-89 766	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-55 000	-50 712	-50 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 250	-50 000
Hissbesiktning	-7 000	-4 806	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 663	-2 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-12 000	-11 394	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-2 916	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 228	-9 000
Störningsjour och larm	-13 000	0	0
	-166 000	**-188 735**	**-210 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-200 000
Lås	0	-9 060	0
Elinstallationer	0	-44 168	0
Hiss	0	-32 396	0
Fasad	0	-12 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 297	0
Garage/parkering	0	-2 342	100 000
	-130 000	**-102 763**	**-100 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-30 000
Elinstallationer	0	-53 744	0
Fasad	0	0	-80 000
Garage/parkering	0	-28 375	0
	0	**-82 119**	**-110 000**
Taxebundna kostnader			
El	-107 000	-111 972	-58 000
Värme	-442 000	-450 785	-339 000
Vatten	-86 000	-83 262	-74 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-87 730	-90 000
	-735 000	**-733 749**	**-561 000**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 206	-39 000
Kabel-TV	-36 000	-33 570	-34 000
	-79 000	**-74 776**	**-73 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-58 117	-55 000
	-61 000	**-58 117**	**-55 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-11 000	-8 652	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 494	-3 000
Styrelseomkostnader	-18 000	-6 135	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-501	-2 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-40 727	-41 000
Administration	-2 000	-4 871	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 610	-6 000
	-84 000	**-68 990**	**-60 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-256 000	-255 732	-256 000
	-256 000	**-255 732**	**-256 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 511 000**	**-1 564 980**	**-1 425 000**
RÖRELSERESULTAT	**615 556**	**573 834**	**696 642**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	30 000	5 661	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-460 000	-207 834	-199 534
Övriga räntekostnader	0	-140	0
	-430 000	**-202 277**	**-199 534**
RESULTAT	**185 556**	**371 557**	**497 108**

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Stora Nygatan 7-9

Inför årsstämman tisdag 25 maj år 2023

Valberedningen består av Tommy Lundström som är sammankallande och Anette Gidefjord Göransson.

Året som har gått 2022:

- Styrelsen år 2022 bestod av fem ledamöter och två suppleanter.
- Gunnar Larsson och Thomas Hartung valdes som revisorer 2022. Båda har tackat ja till att bli omvalda 2023.
- Sittande styrelse har tillfrågats om att bli omvalda inför 2023. Maria Sterup ställer inte upp för omval, resterande tackade ja till att bli omvalda 2023.

Valberedningens förslag på styrelse 2023:

Anne Almlund Rosengren	Omval 2 år
Claes Darvik	1 år kvar
Charlotta Lundström	1 år kvar
Christer Brasta	1 år kvar
Thomas Stovell	Nyval 2 år
Anna Johansson Kostovski (Suppl.)	Omval 1 år
Anette Gidefjord Göransson (Suppl.)	Nyval 1 år

Förändringar inför 2023 års styrelse:

- Thomas Stovell ställer sig till förfogande som ordinarie ledamot.
- Anette Gidefjord Göransson ställer sig till förfogande som suppleant.

Valberedningen 2023:

- Tommy Lundström står till förfogande till valberedningen om årsmötet så vill. Valberedningen ska bestå av två personer enligt stadgarna, därför behöver årsstämman välja en till person under mötet.

Lgh nr	Vån plan	Yta	Andelstal driftskostnad	Andelstal Kapitalkostnad	Andel av Brf´s lån 1 januari 2023	avgift drift/mån	avgift kapital/mån	summa avgift/mån
101	1	98	2,80%	3,08%	616 928 kr	3 233 kr	1 155 kr	4 388 kr
102	1	176	4,85%	5,34%	1 069 610 kr	5 600 kr	2 000 kr	7 600 kr
103	1	102	2,89%	3,19%	638 962 kr	3 342 kr	1 194 kr	4 536 kr
104	1	68	2,09%	2,30%	460 693 kr	2 413 kr	862 kr	3 275 kr
105	1	39	1,30%	1,44%	288 434 kr	1 506 kr	538 kr	2 044 kr
106	1	71	2,16%	2,38%	476 717 kr	2 494 kr	891 kr	3 385 kr
107	1	52	1,61%	1,77%	354 534 kr	1 859 kr	664 kr	2 523 kr
108	1	94	2,80%	3,08%	616 928 kr	3 233 kr	1 155 kr	4 388 kr
201	2	189	5,18%	5,70%	1 141 718 kr	5 981 kr	2 136 kr	8 117 kr
202	2	85	2,49%	2,74%	548 826 kr	2 875 kr	1 027 kr	3 902 kr
203	2	150	4,32%	4,76%	953 435 kr	4 988 kr	1 781 kr	6 770 kr
204	2	166	4,43%	0,00%	0 kr	5 115 kr	0 kr	5 115 kr
205	2	40	1,30%	1,43%	286 431 kr	1 501 kr	536 kr	2 037 kr
206	2	104	3,10%	3,41%	683 028 kr	3 580 kr	1 278 kr	4 858 kr
207	2	88	2,75%	3,03%	606 913 kr	3 175 kr	1 134 kr	4 309 kr
208	2	67	2,06%	0,00%	0 kr	2 379 kr	0 kr	2 379 kr
209	2	87	2,63%	2,89%	578 871 kr	3 037 kr	1 084 kr	4 121 kr
301	3	199	5,44%	5,99%	1 199 806 kr	6 282 kr	2 243 kr	8 525 kr
302	3	89	2,68%	2,95%	590 889 kr	3 095 kr	1 105 kr	4 200 kr
303	3	151	4,31%	4,75%	951 432 kr	4 978 kr	1 778 kr	6 755 kr
304	3	168	4,68%	5,15%	1 031 552 kr	5 404 kr	1 930 kr	7 334 kr
305	3	70	2,09%	2,30%	460 693 kr	2 413 kr	862 kr	3 275 kr
306	3	55	1,68%	1,85%	370 558 kr	1 940 kr	693 kr	2 633 kr
307	3	69	2,02%	2,22%	444 669 kr	2 333 kr	833 kr	3 165 kr
308	3	80	2,47%	2,72%	544 820 kr	2 852 kr	1 018 kr	3 871 kr
309	3	79	2,44%	2,69%	538 811 kr	2 817 kr	1 006 kr	3 824 kr
310	3	88	2,66%	0,00%	0 kr	3 072 kr	0 kr	3 072 kr
401	4,vind	136	3,81%	4,19%	839 263 kr	4 399 kr	1 571 kr	5 970 kr
402	4,vind	99	2,93%	3,23%	646 974 kr	3 383 kr	1 208 kr	4 591 kr
403	4,vind	120	3,38%	3,72%	745 121 kr	3 903 kr	1 394 kr	5 297 kr
404	4,vind	166	4,57%	5,03%	1 007 516 kr	5 277 kr	1 884 kr	7 161 kr
405	4,vind	103	3,01%	3,31%	662 998 kr	3 476 kr	1 241 kr	4 717 kr
406	4,vind	109	3,06%	3,37%	675 016 kr	3 533 kr	1 262 kr	4 795 kr
		3457	**100%**	**100%**	**20 030 143 kr**			

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

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

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se