

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,886 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem samt kajanläggning.

Styrelsen

Alexander Johansson	Ordförande
Niclas Bellman	Ledamot
Björn Wrandel	Ledamot

Lars Richard Andersson	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Kristoferson	Ordinarie Extern	Göteborgs Revision
---------------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-09. Extra stämma med anledning byte till ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 1 flerbostadshus.

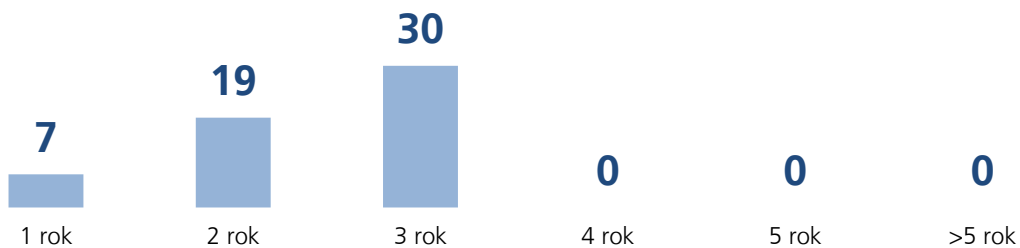
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 850 m², varav 3 450 m² utgör boyta och 400 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage under fastigheten

Teknisk undercentral

Soprum

Fastighetsförråd

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av yttre delar av byggnaden samt mark	2022	Enligt underhållsplan
Systematiskt brandskyddsarbete	2022	Genomförs årligen
Byte till LED belysning på gården och i fastigheten	2022	
Lekplatsbesiktning	2022	Genomförs årligen
Statusbesiktning fastighet	2022	Genomförs årligen
Byte av plasthuvar på taket	2022	
Vattenskada trappuppgång nr 78	2022	Lättare läckage som åtgärdats
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service av garageportar	2023	Genomförs vartannat år
Byte dörrstängare	2023	Sker kontinuerligt enligt underhållsplan
Linjemarkering garage	2023	Enligt underhållsplan
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	Genomförs vart sjätte år
Byte av frånluftsvärmepumpar	2024	Enligt underhållsplan
Byte av radioventiler	2027	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Hissar, garageport	KONE AB
Fjärravläsning av varmvattensförbrukning	Brunata AB
Laddboxar i Garage	Wallbee

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 793 883	2 714 431
Finansiella intäkter	877	37
Ökning av kortfristiga skulder	50 266	0
	2 845 025	2 714 468

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 109 121	1 584 046
Finansiella kostnader	246 761	235 875
Ökning av materiella anläggningstillgångar	111 487	0
Ökning av kortfristiga fordringar	238 982	429 539
Minskning av långfristiga skulder	326 500	665 406
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 234
	3 032 850	2 955 100

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

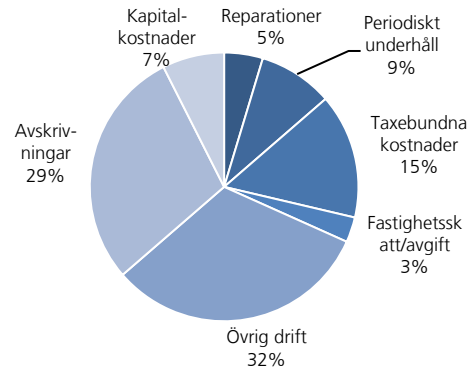
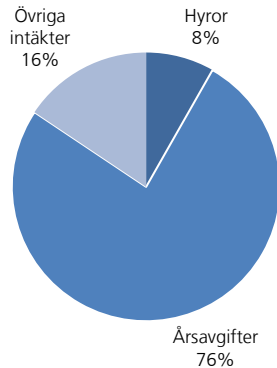
600 746 **788 571**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-187 825 **-240 632**

*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

Installation av de 10 st laddboxarna i garaget slutfördes precis vid årsskiftet. Bidrag för halva beloppet har också mottagits.

En utökning av RFID taggsystemet utfördes, där även förrådsdörrar inkluderades.

Bytt ut samtliga plasthuvor på taket.

Ett omfattande arbete utfördes av Miljöbelysning, där vi moderniserade samtliga armaturer för LED belysning på gården och inne i fastigheten. Allt detta för att minska ned på elkostnaden.

Föreningen har fortsatt pågående försäkringsärende gällande läckage i garaget. Ärendet drivs fortsatt vidare av advokat.

Föreningen har även bytt revisor då PWC som vi tidigare använt har slutat att arbeta med bostadsrättsföreningar.

En utredning om algpåväxt på fasaden har utförts kontinuerligt under året och under Q1 2023 planerar man ett mindre åtgärdsarbete.

Föreningen har beslutat om att tillfälligt sluta amortera på lånen för att täcka kostnadsökningar med el, inflation och räntor samt en del av de investeringar som gjorts kring LED belysning. Föreningen har sedan start amorterat kraftigt och har idag en väldigt låg belåningsgrad. Det har funnits god marginal under alla år, varför vi också har amorterat så kraftigt. Amorteringarna sker kvartalsvis och föreningen planerar att uppta dessa igen när den globala ekonomin visar på positiva signaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	616	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 081	7 175	7 368	7 572
Elkostnad/m ² totalyta	58	35	31	33
Värmekostnad/m ² totalyta	49	52	30	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	61	69	74
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-513	-51	-88	-19
Nettoomsättning (tkr)	2 646	2 580	2 545	2 592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 450 m² bostäder och 400 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	60 201 000	0	0	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	0	0	27 519 000
Fond för yttre underhåll	2 500 058	385 620	-178 135	2 292 573
S:a bundet eget kapital	90 220 058	385 620	-178 135	90 012 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 435 418	-385 620	125 182	-2 174 980
Årets resultat	-515 126	-515 126	52 953	-52 953
S:a fritt eget kapital	-2 950 544	-900 746	178 135	-2 227 933
S:a eget kapital	87 269 514	-515 126	0	87 784 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-515 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 049 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 620
summa balanserat resultat	-2 950 544

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

297 124
-2 653 420

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 645 514	2 579 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 369	134 666
Summa rörelseintäkter		2 793 883	2 714 431
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 397 601	-976 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 977	-530 558
Personalkostnader	Not 6	-74 610	-75 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-954 003	-947 500
Summa rörelsekostnader		-3 061 191	-2 530 018
RÖRELSERESULTAT		-267 308	184 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		877	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 761	-235 875
Summa finansiella poster		-245 884	-235 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-513 193	-51 425
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 933	-1 528
		-1 933	-1 528
ÅRETS RESULTAT		-515 126	-52 953

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	109 126 200	109 968 717
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 126 200	109 968 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 126 200	109 968 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 164	127 777
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	747 598	836 607
Summa kortfristiga fordringar		752 762	964 384
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 241 262	1 977 108
		2 241 262	1 977 108
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 249	18 624
Summa kassa och bank		17 249	18 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 011 273	2 960 116
SUMMA TILLGÅNGAR		112 137 473	112 928 833

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 500 058	2 292 573
Summa bundet eget kapital		90 220 058	90 012 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 435 418	-2 174 980
Årets resultat		-515 126	-52 953
Summa fritt eget kapital		-2 950 544	-2 227 933
SUMMA EGET KAPITAL		87 269 514	87 784 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 006 084	15 778 772
Summa långfristiga skulder		8 006 084	15 778 772
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 421 938	8 975 750
Leverantörsskulder		52 184	13 706
Skatteskulder		158 537	111 200
Övriga skulder		6 050	5 550
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 166	259 215
Summa kortfristiga skulder		16 861 875	9 365 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 137 473	112 928 833

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 årsboks slutet. 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
Laddboxar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 127 639	2 127 639
Hyror garage	229 800	228 000
Bredbandsintäkter	204 960	171 360
Varmvattenintäkter	65 566	52 674
Elintäkter moms	3 460	0
Överlåtelse/pantsättning	14 007	0
Öresutjämning	82	92
	2 645 514	2 579 765

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	128 577	122 470
Övriga intäkter	19 792	12 196
	148 369	134 666

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 358	13 247
	Fastighetskötsel gård beställning	465	9 332
	Snöröjning/sandning	20 379	6 456
	Städning enligt beställning	0	1 294
	Hissbesiktning	7 174	6 963
	Myndighetstillsyn	1 247	1 221
	Bevakning	5 970	0
	Sophantering	0	3 473
	Gård	2 457	487
	Serviceavtal	147 817	157 479
	Förbrukningsmateriel	61 857	15 961
	Teleport/hissanläggning	14 509	13 439
	Brandskydd	26 204	5 666
		297 437	235 017
	Reparationer		
	Lokaler	42 659	0
	Sophantering/återvinning	0	-2 813
	Entré/trapphus	5 846	0
	Lås	7 287	2 213
	VVS	11 343	2 750
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 236
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 098	12 623
	Hiss	3 419	0
	Tak	69 103	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 076
	Vattenskada	10 899	2 948
		154 654	23 033
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	174 406	0
	Värmeanläggning	51 813	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	70 905	178 135
		297 124	178 135
	Taxebundna kostnader		
	El	224 387	134 885
	Värme	187 440	198 787
	Vatten	86 602	92 300
	Sophämtning/renhållning	0	6 996
		498 429	432 968
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 972	51 376
	Samfällighetsavgift	-5 478	1 388
		49 494	52 764
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	100 464	54 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 397 601	976 503

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	3 126
	Tele- och datakommunikation	227 653	205 510
	Juridiska åtgärder	29 232	0
	Inkassering avgift/hyra	975	0
	Hysesförluster	2 940	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 125	16 000
	Föreningskostnader	2 063	1 590
	Förvaltningsarvode	270 934	270 844
	Förvaltningsarvoden övriga	13 126	0
	Administration	15 942	18 894
	Konsultarvode	44 841	8 414
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		634 977	530 558
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	14 610	15 457
		74 610	75 457
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	947 500	947 500
	Förbättringar	6 503	0
		954 003	947 500

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 000 000	118 000 000
	Nyanskaffningar	111 487	0
	Utgående anskaffningsvärde	118 111 487	118 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 031 283	-7 083 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-954 003	-947 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 985 287	-8 031 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 126 200	109 968 717
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 250 000	23 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 540 000	70 379 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	50 000 000
		128 540 000	120 379 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	127 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 540 000	1 379 000
		128 540 000	120 379 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-12 153
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	56 900	55 763
	Momsavräkning	70 277	10 897
	Klientmedel hos SBC	582 747	769 947
	Fordringar	36 924	0
	Räntekonto hos SBC	750	0
		747 598	836 607

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Handelsbanken Multi Asset 25	1 120 631	1 196 035	988 554
	Handelsbanken Multi Asset 40	1 120 631	1 258 491	988 554
		2 241 262	2 454 526	1 977 108

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 292 573	1 999 278
	Reservering enligt stadgar	385 620	361 137
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 135	-67 842
	Vid årets slut	2 500 058	2 292 573

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,250 %	7 996 250	8 322 750	2023-03-30
	Handelsbanken	0,850 %	8 425 688	8 425 688	2023-06-30
	Handelsbanken	0,710 %	8 006 084	8 006 084	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		24 428 022	24 754 522	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 421 938	-8 975 750	
			8 006 084	15 778 772	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 022 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 737	4 737
	Avgifter och hyror	218 429	254 478
		223 166	259 215

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Försäkringsärendet fortgår. Inga större händelser planeras utföras utöver underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Alexander Johansson
Ordförande

Björn Wrandel
Ledamot

Niclas Bellman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niclas Kristoferson
Auktoriserad revisor