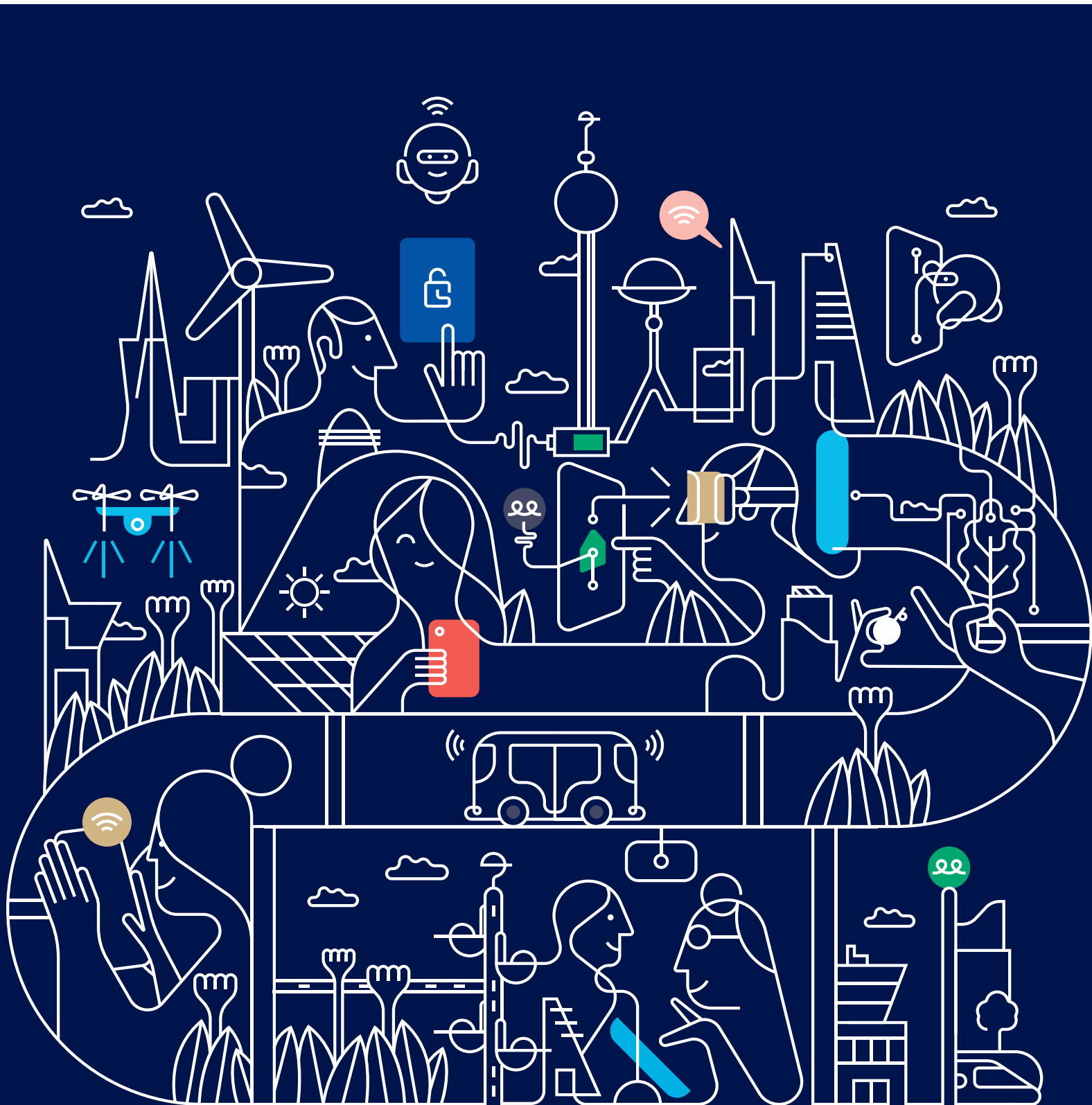




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

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 2020 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna 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 nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-27 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 Rosengångens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar omgivande mark.

Styrelsen

Björn Lundgren	Ordförande
Reimond Ardner	Ledamot
Jonny Engelbrektsson	Ledamot
Åse Hjertén	Ledamot
Mathilda Jaktman	Ledamot
Catharina Johansson	Ledamot
Ida Linden	Ledamot
Jeanette Strandelin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

suppleant saknas tillfälligt
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern

Borevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Hans Börsvik
Johan Ramström
Mikael Svanberg
Karin Wahlqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-22. Ändring i paragraf §7 ang avgift för överlåtelse och pantsättning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

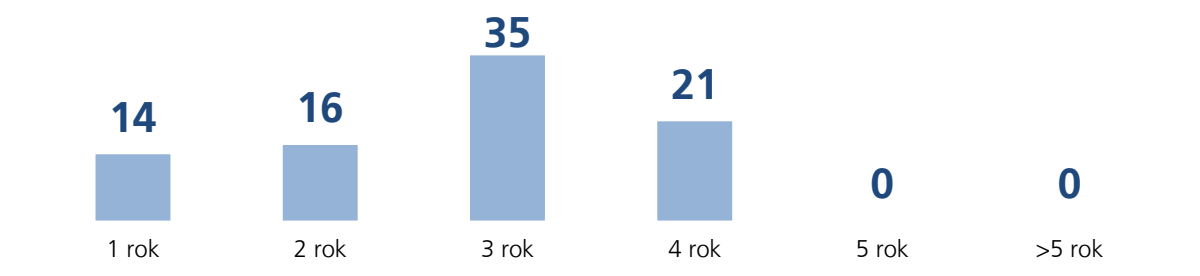
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m², varav 6 373 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandvarnare/Varmvattenmätare	2022	Byte
Filterbyte i Värmeanläggning	2022	
Översyn ventilation soprum	2021	Målning av träpanel Entréer och soprum
Målning soprum	2021	
Diverse ytskiktsjobb	2021	
Besiktning taksäkerhet	2021	Samtliga lägenheter I november genomfördes Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.
Byte brandvarnare	2021	
Femårsbesiktning	2013 - 2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Bostadsrättscentrum AB	ekonomisk förvaltning
MM Parkering AB	Garageplatser
MJ StädKonsult AB	Städavtal
Energiförbättringar AB	Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannorn
Energitjänst (Göteborg energi)	Värmecentralen
Nordic Green Energy AB	El energi
Kiwa	Besiktning, myndigheter
Kone hissar AB	Hisservice
KTC Control AB	Styr-och reglerteknik
Bellis Växtmiljö Partille	Blommor och växter
Stena Recycling AB	Återvinning
Telia Sverige AB	Internet/TV
Sustend AB	Underhållsplan
Brunata AB	El/varmvatten avläsning
BoRevision	Ekonomisk revision
Hogia Signit	E-signering av dokument

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 63 % kvinnor och 37 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Anskaffade hjärtstartare finns på bottenvåningen i vardera huset. De ingår i ordinarie underhåll.

Föreningens ekonomi

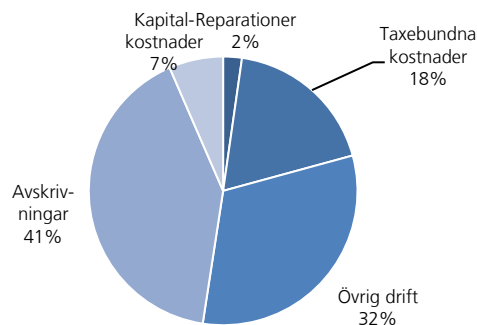
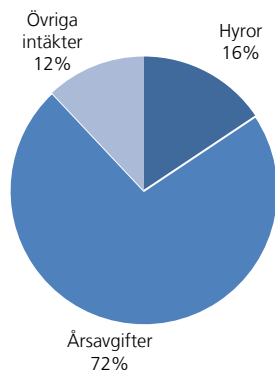
Föreningens lån till Handelsbanken omsattes vid årets början på ytterligare tre år till en ränta av 1,38%

Styrelsen har sedan ett antal år som princip att omsätta ett lån per år. Föreningen har för närvarande tre separata lån med vardera en löptid på tre år. Omsättningen av lånen sker under mars eller april. I samband med omsättningen strävar Styrelsen efter att göra en extra amortering på lånet inför omsättningen. Styrelsens plan är att om fem år amortera ner lånen så att totala skulden till kreditinstitut uppgår till cirka 29 miljoner kronor. För att arbeta mot det målet planerar Styrelsen att för 2023 även lösa lånet hos Nordea på 11 340 000 kr och därvid amortera cirka 2 miljoner kronor med likvida medel från föreningens banktillgodohavande på SEB och söka ett nytt lån på 9 340 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 402 642	4 024 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 625 342	4 290 460
Finansiella intäkter	1 266	199
Ökning av kortfristiga skulder	0	133 738
	4 626 609	4 424 397
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 819 475	2 873 209
Finansiella kostnader	353 057	386 372
Ökning av kortfristiga fordringar	51 198	1 357
Minskning av långfristiga skulder	857 400	1 785 600
Minskning av kortfristiga skulder	74 566	0
	4 155 696	5 046 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 873 554	3 402 642
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	470 913	-622 141

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi amorterar av extra på våra lån istället för att sätta undan kapital i underhållsfond.

Varmvattenmätare för registrering av individuell förbrukning har uppdaterats under året.

Under året har medlemmar haft möjlighet att hyra laddningsplatser för elbilar från vår garageleverantör. Vi försöker att utöka antalet platser ytterligare.

Utbyte av brandvarnare påbörjades föregående år och har helt genomförts under detta år.

Föreningen har förnyat och utökat fiber- och Internetavtalet med Telia. I samband därmed uppdaterades routrarna i lägenheterna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	482	483	483
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 251	5 386	5 666	5 805
Elkostnad/m ² totalyta	61	64	52	64
Värmekostnad/m ² totalyta	40	35	17	34
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	61	66	80
Soliditet (%)	88	87	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-749	-1 172	-936	-1 037
Nettoomsättning (tkr)	4 566	4 261	4 094	4 122

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	1 339 939	191 190	-170 793	1 319 542
S:a bundet eget kapital	251 309 939	191 190	-170 793	251 289 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 788 616	-191 190	-1 000 922	-6 596 504
Årets resultat	-748 716	-748 716	1 171 715	-1 171 715
S:a fritt eget kapital	-8 537 332	-939 906	170 793	-7 768 219
S:a eget kapital	242 772 607	-748 716	0	243 521 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-748 716
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 597 426
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-8 537 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 537 332
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 565 747	4 260 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 596	29 801
Summa rörelseintäkter		4 625 342	4 290 460

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 443 172	-2 384 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 568	-377 526
Personalkostnader	Not 6	-110 736	-110 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 792	-2 202 792
Summa rörelsekostnader		-5 022 268	-5 076 001

RÖRELSERESULTAT

-396 925 **-785 542**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 266	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 057	-386 372
Summa finansiella poster		-351 791	-386 173

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-748 716 **-1 171 715**

ÅRETS RESULTAT

-748 716 **-1 171 715**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	272 945 485	275 148 278
Summa materiella anläggningstillgångar	272 945 485	275 148 278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	272 945 485	275 148 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-1 513	2 410
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 009 550	495 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	84 751	56 822
Summa kortfristiga fordringar	1 092 788	554 667
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 936 820	2 952 831
Summa kassa och bank	2 936 820	2 952 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 029 608	3 507 498
SUMMA TILLGÅNGAR	276 975 094	278 655 775

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 339 939	1 319 542
Summa bundet eget kapital		251 309 939	251 289 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 788 616	-6 596 504
Årets resultat		-748 716	-1 171 715
Summa fritt eget kapital		-8 537 332	-7 768 219
SUMMA EGET KAPITAL		242 772 607	243 521 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 538 818	22 946 500
Summa långfristiga skulder		21 538 818	22 946 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 927 400	11 377 118
Leverantörsskulder		295 784	261 507
Övriga skulder		0	73 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	440 485	475 973
Summa kortfristiga skulder		12 663 669	12 187 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 975 094	278 655 775

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).

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
Energiåtgärder	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 067 120	3 352 869
Årsavgifter - bortfall	279 568	-279 568
Hyror parkering	58 900	0
Hyror garage	640 405	681 090
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	222 480	222 696
Varmvattenintäkter	91 473	106 589
Elintäkter	240	240
Elintäkter moms	141 535	152 654
Elintäkter laddstolpe moms	7 563	0
Överlåtelse/pantsättning	32 361	0
Öresutjämning	102	88
	4 565 747	4 260 659

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	5 200
Återbäring försäkringsbolag	3 941	3 263
Övriga intäkter	55 655	21 338
	59 596	29 801

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 090	2 097
	Fastighetsskötsel gård beställning	545	0
	Städning entreprenad	119 700	117 817
	Mattvätt/Hyrmattor	2 289	3 078
	Hissbesiktning	3 111	3 024
	Myndighetstillsyn	1 247	1 221
	Garage/parkering	701 962	718 691
	Sophantering	62 680	0
	Gård	545	0
	Serviceavtal	109 175	89 449
	Förbrukningsmateriel	20 440	62 967
	Brandskydd	2 163	63 113
	Fordon	209	0
		1 025 156	1 061 457
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 707	0
	Lås	0	5 000
	Installationer	61 000	0
	Värmeanläggning/undercentral	51 544	6 144
	Ventilation	0	13 960
	Elinstallationer	0	14 270
	Hiss	8 256	21 504
		122 507	60 878
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 375
	Entré/trapphus	0	58 850
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	27 568
		0	170 793
	Taxebundna kostnader		
	El	387 657	406 884
	Värme	253 774	221 543
	Vatten	151 221	144 527
	Sophämtning/renhållning	199 589	183 699
		992 242	956 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	3 239	36 366
	Samfällighetsavgift	130 000	98 800
	Bredband	170 028	0
		303 267	135 166
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 443 172	2 384 947

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	17 575	3 752
	Medlemsinformation	1 044	0
	Tele- och datakommunikation	60 737	230 273
	Inkassering avgift/hyra	1 574	1 905
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	14 625
	Föreningskostnader	14 010	5 272
	Styrelseomkostnader	3 350	3 150
	Fritids- och trivselkostnader	2 968	1 382
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	99 705	97 584
	Administration	45 285	17 083
	OBS konto	2 569	0
		265 568	377 526

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 000	86 000
	Sociala kostnader	24 736	24 736
		110 736	110 736

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
	Förbättringar	27 092	27 092
		2 202 792	2 202 792

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 547 304	291 547 304
	Utgående anskaffningsvärde	291 547 304	291 547 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 399 026	-14 196 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 202 792	-2 202 792
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 601 818	-16 399 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 945 485	275 148 278
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	162 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark	87 000 000	85 000 000
		249 000 000	216 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	249 000 000	216 000 000
		249 000 000	216 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	45 640	45 624
	Momsavräkning	26 714	0
	Klientmedel hos SBC	621 511	449 811
	Fordringar	462	0
	Räntekonto hos SBC	315 223	0
		1 009 550	495 435
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	35 622	0
	Telia	0	56 822
	Bredband	49 129	0
		84 751	56 822
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 319 542	1 128 352
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-170 793	0
	Vid årets slut	1 339 939	1 319 542

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,030 %	11 606 500	11 884 500	2024-03-28
Nordea	0,870 %	11 340 000	11 610 000	2023-04-19
Handelsbanken	1,200 %	10 519 718	10 829 118	2025-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		33 466 218	34 323 618	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 927 400	-11 377 118	
		21 538 818	22 946 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 179 218 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	24 810	0
	Värme	39 324	0
	Vatten	0	38 031
	Ränta	17 909	18 356
	Avgifter och hyror	5 596	140 019
	Förskottsaviserade hyror	0	279 568
	SBC Hemma avgifter och hyror	352 846	0
		440 485	475 974

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Björn Lundgren
Ordförande

Reimond Ardner
Ledamot

Jonny Engeltbrektsson
Ledamot

Åse Hjertén
Ledamot

Mathilda Jaktman
Ledamot

Catharina Johansson
Ledamot

Ida Linden
Ledamot

Jeanette Strandelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Danska Vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska Vägen i Lunden 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Danska Vägen i Lunden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 360 000	3 067 120	3 068 083
Årsavgifter - bortfall	0	279 568	0
Hyror parkering	77 000	58 900	0
Hyror garage	650 000	640 405	682 000
Hyror förråd	24 000	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	221 000	222 480	222 000
Varmvattenintäkter	138 000	91 473	136 000
Elintäkter	0	240	0
Elintäkter moms	173 000	141 535	170 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	7 563	0
Överlåtelse/pantsättning	0	32 361	0
Öresutjämning	0	102	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 941	0
Övriga intäkter	0	55 655	0
	4 643 000	4 625 342	4 302 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-3 000	-1 090	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-545	0
Städning entreprenad	-130 000	-119 700	-120 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-2 289	-6 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 111	-4 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 247	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Garage/parkering	-792 000	-701 962	-732 000
Sophantering	0	-62 680	0
Gård	0	-545	0
Serviceavtal	-120 000	-109 175	-120 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-20 440	-11 000
Brandskydd	0	-2 163	0
Fordon	0	-209	0
	-1 086 000	-1 025 156	-1 003 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-31 000
Sophantering/återvinning	0	-1 707	0
Installationer	0	-61 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-51 544	0
Hiss	0	-8 256	0
	-35 000	-122 507	-31 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	0
	-15 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-550 000	-387 657	-380 000
Värme	-245 000	-253 774	-220 000
Vatten	-180 000	-151 221	-142 000
Sophämtning/renhållning	-203 000	-199 589	-182 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-1 178 000	-992 242	-930 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-3 239	-37 000
Samfällighetsavgift	-109 000	-130 000	-136 000
Bredband	0	-170 028	0
	-150 000	-303 267	-173 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-17 575	-5 000
Medlemsinformation	0	-1 044	0
Tele- och datakommunikation	-230 000	-60 737	-238 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 574	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-16 750	-21 000
Föreningskostnader	-6 000	-14 010	-11 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 350	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 968	-2 000
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-110 000	-99 705	-105 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-7 000
Administration	-12 000	-45 285	-8 000
OBS konto	0	-2 569	0
	-392 000	-265 568	-405 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-87 000	-86 000	-86 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-24 736	-27 000
	-114 000	-110 736	-113 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 176 000	-2 175 700	-2 176 000
Förbättringar	-28 000	-27 092	-28 000
	-2 204 000	-2 202 792	-2 204 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 174 000	-5 022 268	-4 859 000
RÖRELSERESULTAT	-531 000	-396 925	-556 917
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 223	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Övriga ränteintäkter	0	16	0
Låneräntor	-536 000	-353 054	-400 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-536 000	-351 791	-400 000
RESULTAT	-1 067 000	-748 716	-956 917

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