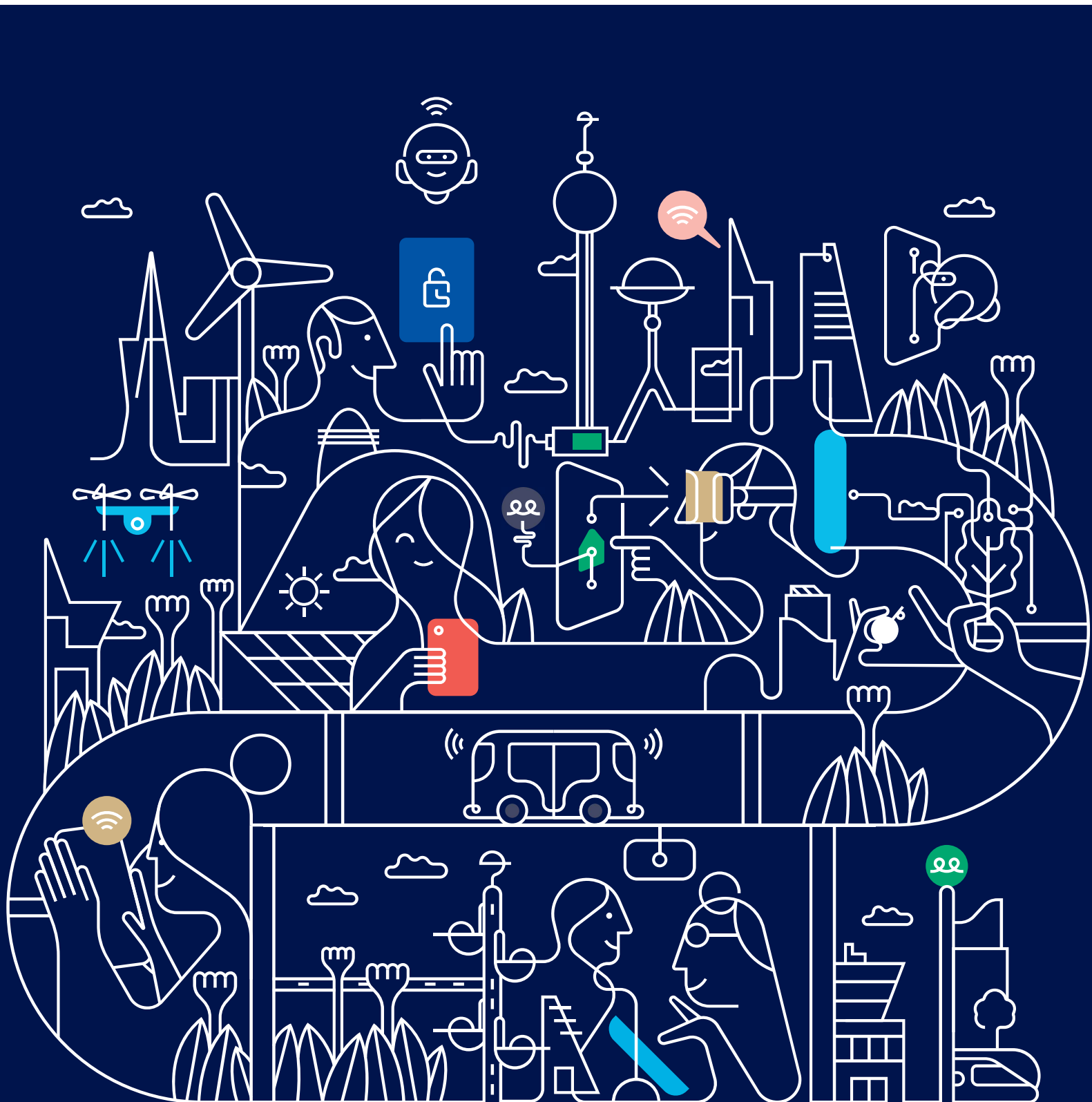




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bockkranen



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 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 Bockkranen

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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, mark och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 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 Eriksbergsdockans Garagesamfällighet. Föreningens andel är 22,25 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser varav 89st tillhör föreningen. Föreningen är också medlem i Eriksbergs Samfällighet GA:10, andel 1,733% som avser Sopsug.

Styrelsen

Daniel Lindblom	Ordförande
Ulla-Karin Kruth	Ledamot
Amir Lakpour	Ledamot
Bengt Ljungström	Ledamot
Pouria Tavakol	Ledamot

Björn Robert Wilhelm Asp	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Robert Wilhelm Asp, Peter Johansson, Ulla Karin Kruth och Pouria Tavakol.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Miriam Alexandersson

Jonas Börjesson

Birgitta Karlsson

Gunilla Length Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 69:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.

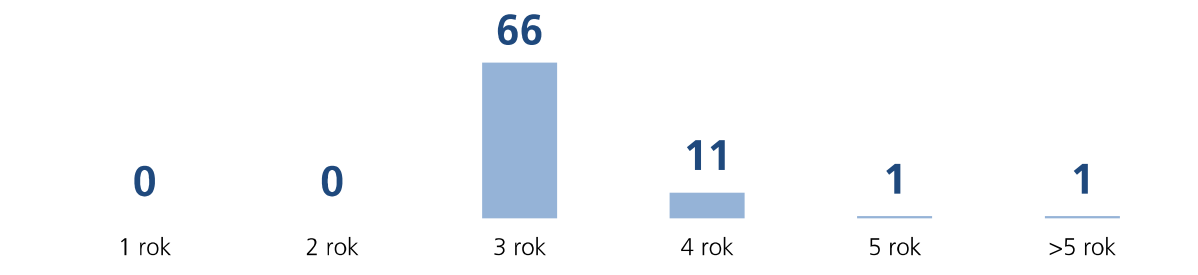
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 296 m², varav 7 086 m² utgör boyta och 210 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	51 m ²	2024-10-31
Kontor	74 m ²	2023-09-30
Butik	85 m ²	2024-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Bubbelbadkar, bastu och gemensamhetslokal som boende har möjlighet att hyra.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	GUAB
Ekonomi	SBC
Bredband och telefoni	Telia
Service hiss	Kone

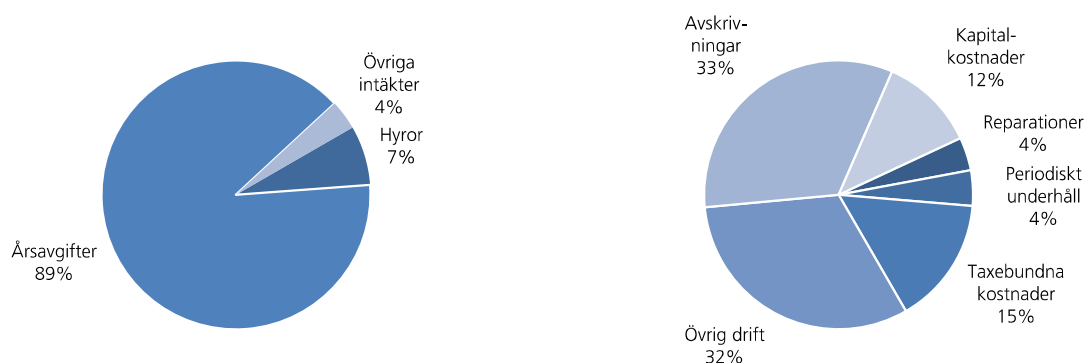
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 347 085	4 927 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 277 288	5 109 523
Finansiella intäkter	17 679	6 557
Minskning kortfristiga fordringar	18 515	3 360
Ökning av kortfristiga skulder	9 055	0
	5 322 537	5 119 440
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 256 995	2 867 959
Finansiella kostnader	669 441	264 341
Ökning av materiella anläggningstillgångar	32 637	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 395
	5 459 073	4 699 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 210 548	5 347 085
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-136 537	419 745

*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

Uppfräschning av gemensamhetslokalen i början av 2022 med nytt bord, stolar, porslin, glas. Diskmaskin och led belysning har också installerats i gemensamhetslokalen.

Vi har asfalterat framför gårdshuset för att förhindra råttor.

Föreningen har i slutet av 2022 reklamerat till Bonava sprickor i kakel i boende våtrum efter skadeutredning visat kakelsättning inte utförts fackmässigt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	665	665	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 798	1 743	1 587	1 714
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 649	8 861	9 072	9 284
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	68	61	53	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	28	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	36	48	38
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-551	66	246	627
Nettoomsättning (tkr)	5 170	5 105	5 048	5 102

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 086 m² bostäder och 210 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	276 000 000	0	0	276 000 000
Fond för yttre underhåll	7 223 035	1 002 000	-186 129	6 407 164
S:a bundet eget kapital	283 223 035	1 002 000	-186 129	282 407 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 773 626	-1 002 000	251 696	-6 023 322
Årets resultat	-550 952	-550 952	-65 567	65 567
S:a fritt eget kapital	-7 324 578	-1 552 952	186 129	-5 957 755
S:a eget kapital	275 898 457	-550 952	0	276 449 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-550 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 771 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 002 000
summa balanserat resultat	-7 324 578

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

248 695
-7 075 883

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 170 414	5 104 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 874	4 564
Summa rörelseintäkter		5 277 288	5 109 523

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 603 223	-2 214 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 348	-445 712
Personalkostnader	Not 6	-190 424	-207 782
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 919 483	-1 918 213
Summa rörelsekostnader		-5 176 478	-4 786 172

RÖRELSERESULTAT**100 810 323 351****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 679	6 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 441	-264 341
Summa finansiella poster		-651 762	-257 784

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-550 952 65 567****ÅRETS RESULTAT****-550 952 65 567**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	332 874 814	334 761 660
Summa materiella anläggningstillgångar	332 874 814	334 761 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	332 874 814	334 761 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	21 381	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 164 040	3 313 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	18 570	58 350
Summa kortfristiga fordringar	3 203 991	3 371 863
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 046 567	2 033 746
Summa kassa och bank	2 046 567	2 033 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 250 557	5 405 609
SUMMA TILLGÅNGAR	338 125 371	340 167 268

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 000 000	276 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	7 223 035	6 407 164
Summa bundet eget kapital		283 223 035	282 407 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 773 626	-6 023 322
Årets resultat		-550 952	65 567
Summa fritt eget kapital		-7 324 578	-5 957 755
SUMMA EGET KAPITAL		275 898 457	276 449 409
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	61 285 860	62 785 860
Leverantörsskulder		128 686	106 038
Skatteskulder		28 010	73 120
Övriga skulder		62 837	56 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	721 521	696 084
Summa kortfristiga skulder		62 226 914	63 717 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 125 371	340 167 268

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	120 år	120 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 712 194	4 712 194
Hyror lokaler momspliktiga	377 617	365 998
Elintäkter laddstolpe	26 640	5 760
Bastu	34 000	21 100
Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
Öresutjämning	-82	-93
	5 170 414	5 104 959

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringersättning	103 593	0
Övriga intäkter	3 281	4 564
	106 874	4 564

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	413 938	374 331
	Fastighetsskötsel beställning	45 785	31 646
	Snöröjning/sandning	15 649	30 129
	Städning entreprenad	0	3
	Städning enligt beställning	9 057	0
	Mattvätt/Hyrmattor	28 104	27 025
	Hissbesiktning	7 244	7 200
	Gemensamma utrymmen	62 068	66 577
	Garage/parkering	0	-73 283
	Gård	19 592	10 292
	Serviceavtal	84 445	93 783
	Förbrukningsmateriel	21 838	29 182
	Teleport/hissanläggning	11 582	11 250
	Brandskydd	1 430	16 173
		720 732	624 308
	Reparationer		
	Lokaler	895	60 599
	Gemensamma utrymmen	0	29 528
	Sophantering/återvinning	4 302	8 613
	Bastu/pool	11 576	6 815
	Entré/trapphus	5 041	5 518
	Lås	55 561	7 597
	VVS	64 213	34 005
	Ventilation	38 361	25 893
	Elinstallationer	0	14 135
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 371	0
	Tak	4 050	0
	Fasad	0	3 728
	Balkonger/altaner	4 636	0
	Garage/parkering	0	52 975
	Vattenskada	40 877	4 759
		231 883	254 165
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	61 519	0
	VVS	0	94 770
	Elinstallationer	0	41 600
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	157 338	0
	Mark/gård/utemiljö	29 838	0
	Garage/parkering	0	49 760
		248 695	186 129
	Taxebundna kostnader		
	El	145 085	146 342
	Värme	499 368	443 054
	Vatten	158 350	207 291
	Sophämtning/renhållning	81 372	56 071
	Grovsopor	9 582	0
		893 756	852 759
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 825	52 215
	Samfällighetsavgift	181 330	171 768
	Bredband	243 992	0
		480 147	223 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 010	73 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 603 223	2 214 464

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 159	2 501
	Tele- och datakommunikation	42 451	244 462
	Juridiska åtgärder	76 102	9 399
	Inkassering avgift/hyra	1 018	720
	Revisionsarvode extern revisor	22 370	1 749
	Föreningskostnader	9 608	12 409
	Styrelseomkostnader	87	4 971
	Fritids- och trivselkostnader	5 010	0
	Förvaltningsarvode	96 838	94 759
	Administration	33 158	12 328
	Korttidsinventarier	26 971	0
	Konsultarvode	144 576	62 414
		463 348	445 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	146 800
	Sociala kostnader	45 524	60 982
		190 424	207 782
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 913 333	1 913 333
	Förbättringar	6 150	4 880
		1 919 483	1 918 213

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	350 073 204	350 073 204
	Nyanskaffningar	32 637	0
	Utgående anskaffningsvärde	350 105 841	350 073 204
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 311 545	-13 393 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 919 483	-1 918 213
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 231 027	-15 311 545
	Planenligt restvärde vid årets slut	332 874 814	334 761 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 400 000	120 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	182 351 000	149 045 000
	Taxeringsvärde byggnad garage andel samfällighet.	4 717 000	4 717 000
	Taxeringsvärde mark	102 450 000	118 550 000
		289 518 000	272 312 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	282 000 000	265 000 000
	Lokaler	2 801 000	2 595 000
	Garage, samfällighet andel	4 717 000	4 717 000
		289 518 000	272 312 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	58	172
	Klientmedel hos SBC	2 109 254	2 263 128
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		3 164 040	3 313 511
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	18 570	17 685
	Internet	0	40 665
	Brandskydd	0	0
		18 570	58 350
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	6 407 164	5 467 002
	Reservering enligt stadgar	1 002 000	1 002 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-186 129	-61 838
	Vid årets slut	7 223 035	6 407 164

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,001 %	15 437 500	15 812 500	2023-06-29
Handelsbanken	3,001 %	15 187 500	15 562 500	2023-06-29
Handelsbanken	3,001 %	15 213 388	15 588 388	2023-06-29
Handelsbanken	3,001 %	15 447 472	15 822 472	2023-06-29
Summa skulder till kreditinstitut		61 285 860	62 785 860	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 285 860	-62 785 860	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 785 860 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	74 100 000	74 100 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	9 237	7 269
Värme	73 624	77 011
Vatten	0	51 397
Arvoden	95 500	95 500
Sociala avgifter	44 867	44 867
Ränta	10 217	1 429
Avgifter och hyror	6 685	418 611
Avgifter och hyror	481 390	0
	721 521	696 084

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Daniel Lindblom
Ordförande

Ulla-Karin Kruth
Ledamot

Amir Lakpour
Ledamot

Bengt Ljungström
Ledamot

Pouria Tavakol
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bockkranen, org. nr 769613-6394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bockkranen för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bockkranen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2023-04-17

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se