



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bergslänten

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 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Ingrid E N-H Wallén Starmark	Ordförande
Carl Simon Johansson	Ledamot
Katarina Elisabeth Renström	Ledamot
Karl Jesper Sannefeldt	Ledamot
Irena Sinik	Ledamot

Philip Olof Anderberg	Suppleant
Hans Johan Svantesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Gunilla Olmarker	Ordinarie Extern	Revidus AB
------------------	------------------	------------

#### Valberedning

Carl Andersson	Sammankallande
----------------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Olivedal 14:3	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

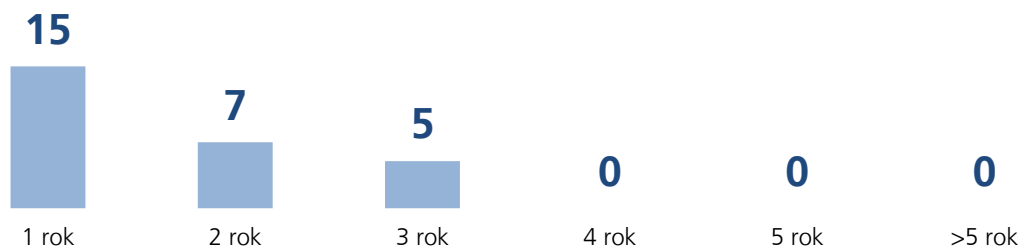
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 756 m<sup>2</sup>, varav 1 591 m<sup>2</sup> utgör boyta och 165 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Istället Restaurang	105 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Dogwash Reklambyrå	60 m <sup>2</sup>	2023-02-28

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
nytt golv mm Istället	2022	slutförd dec 2022
tätning av hyresgästers fönster	2022	slutförd
spolning golvbrunn tvättstuga	2022	slutförd
ny takfläkt	2022	slutförd
Åtgärder OVK	2022	klart 2022
Fuktskada källare 00014	2022	klart 2022
byte expansionskärl	2021	slutförd jan 2021
installera cykelförråd gården	2021	klart 2021
Växter/träd terrassen	2021	slutförd
Miljöbelysning	2021	slutförd
installera cykelrum i förrådet på gården	2021	slutförd
Energideklaration	2021	slutförd
byte av balkonger mot gården till smide	2021	klart feb 2021
installation av brandtrappa terrassen	2021	klart feb 2021
förstärkning tak fuktskada gårdsförråd	2021	klart feb 2021
byte till brandklassad terrassdörr	2021	klart feb 2021
byte till brandklassade glas innergården vid brandtrappan	2021	klart feb 2021
spalje vid soprum	2021	klart jan 2021
Renovering av uteplats på framsidan	2021	klart april 2022
fogning av bergvägg borttagande av sly	2020	slutförd
byte takfläkt	2020	slutförd
ny tvättpelare	2020	slutförd
åtgärder taksäkerhet	2020	slutförd
SBA	2020 - 2021	slutförd
rensning rökkanaler	2020 - 2021	slutförd
Fuktskada 00018	2020	slutförd
Brandskyddsåtgärder uppg. 37B	2020	SBA slutförd
Renovering av sopotrymmet	2018	Slutförd
Nya växter och träd på framsidan	2018	Slutförd
Renovering av uppgång 37B	2017	Slutförd
Åtgärder mot fukt på gårdsaltanen	2017	Slutförd
Ny tvättmaskin	2017	Slutförd
Byte av portlås/porttelefon	2014	slutförd
Målning av uppgång 37A och 37B	2014	Slutförd
Nya utemöbler och grill på gårdsterrassen	2014	Slutförd
Golvlagning och städning på vind	2014	Slutförd
Lagning av undergolv och byte av plastmatta i diskrum och förråd hos Restaurang Istället	2012	Slutförd
Ny frånluftsfläkt på taket är installerad för Restaurang Istället	2012	Slutförd
Nya tvättmaskiner	2011	Slutförd
Ny torktummlare	2011	Slutförd
Nytt torkskåp	2011	Slutförd
Injustering av värme och byte av samtliga termostater till elementen	2010	slutförd
Nytt barnvagnsförråd	2010 - 2011	slutförd
Nya balkongdörrar till gatuhuset	2009	slutförd
Omfogning av gatuhusets tegelfasad	2008 - 2009	slutförd
Totalrenovering av rötskadad butikslokal	2008 - 2009	slutförd
Nya balkonger	2008 - 2009	slutförd

Utbytt värmepump	2008	slutförd
Omputsning av fasad	2008 - 2009	slutförd
Spolning av gårdens dagvattenavlopp	2006	slutförd
Ommålning av gårdstrapphus	2006	slutförd
Stenläggning samt dränering av gården och uppfart från gatan	2006	slutfört
Omläggning av tak	2004 - 2005	slutförd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera muren på framsidan	2021	Framskjutet
Målning av fönster och dörrar	2022-2023	2 etapper
Fönster/portrenovering	2022	2 etapper
golvputs 37a	2022	ej utförd
målning av pigtrappgång	2022	framskjutet
fukt lokalvägg diskrum	2023	
upprätta avtal taksnörojning	2023	
målning trapphus 37b	2023	2 etapper
istallation av prognosstyrning	2023	
hållbarhetsplan	2024	
ny tvättmaskin	2024	
målning av takplåt	2025	
digitalt portlås 37a+37b	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Kabeltv	Comhem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Fastighetsjour	Securitas
Fastighetskötsel	Veterankraft
trappstädning	Greenstädbyrån
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

### Föreningens ekonomi

Det har varit ett utmanande år för föreningen Brf Bergslänten med höjda räntor och ökade energikostnader. Lägenheter och hus har blivit svårare att sälja pga det rådande omvärldsläget. Föreningen har fått omförhandla ränrot på 2 lån

Fuktskador i föreningens källarplan 37b och hyresgäst Defiant restaurang AB har medfört stora kostnader för föreningen

Enligt styrelsens beslut på möte 221024 så höjs årsavgifterna med 8 % 2023-01-01.

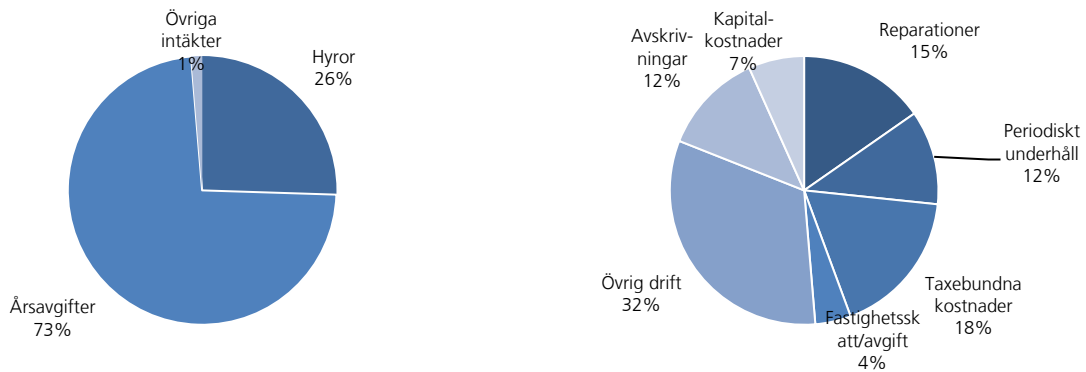
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 776 189</b>	<b>3 554 225</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 408 973	1 405 710
Finansiella intäkter	4 909	578
Ökning av kortfristiga skulder	95 590	0
	<b>1 509 472</b>	<b>1 406 288</b>

## UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 653 801	1 015 051
Finansiella kostnader	136 586	119 845
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 500	1 148 683
Ökning av kortfristiga fordringar	120 410	774
Minskning av långfristiga skulder	32 304	32 304
Minskning av kortfristiga skulder	0	867 667
	<b>1 960 601</b>	<b>3 184 324</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 325 060</b>	<b>1 776 189</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-451 129</b>	<b>-1 778 036</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med tanke på föreningens ekonomi med ökade räntekostnader, två av tre lån löpte ut dec 2022 och ökade energikostnader, så delades fönstermålning/renov upp i 2 etapper hösten 2022+ våren 2023. Sophämtningskostnader ökar och föreningen måste ta mer ansvar för trottoarvårdhållning 1,2 m från muren räknat enligt Gbg stad. Avgifter i föreningen höjs med 8% från 2023-01-01 på grund av ökade fastighetskostnader.

Efter dödsfallet av ägaren till Istället restaurang, föreningens hyresgäst, har dödsboet överlåtit lokalavtalet till en annan ägare. I samband med detta sker en vattenläcka, ett stamstopp i lokalen och golvet i halva lokalen måste bytas och bekostas av föreningen. Föreningen har anmält ärendet till försäkringsbolaget Länsförsäkringar 2022. Ytskikt ska hyresgästen stå för.

Ritningar av lokalen: diskrum flyttat, golvbrunnar saknas bla, ritning stämmer ej med verkligheten. Föreningen begär korrekt ritning snarast 2022

Glaspartier mot Linnegatan på uteverandan saknar bygglov och föreningen har inte godkänt ändringen.

Omfattande fuktåtgärder lägenhet 14 källarplan utfördes 2022. Föreningen har begärt bygglov för källaren

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	648	614	672	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 178	1 223	3 230	2 073
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 018	6 674	7 881	7 881
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	15	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	101	90	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	28	31	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	78	65	79	71
Soliditet (%)	67	68	66	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-627	14	-711	272
Nettoomsättning (tkr)	1 398	1 376	1 451	1 244

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 591 m<sup>2</sup> bostäder och 165 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 018 074	0	0	23 018 074
Upplåtelseavgifter	4 877 798	0	0	4 877 798
Ack kostnad för nyupplåtelse	-194 918	0	0	-194 918
Fond för yttre underhåll	1 758 204	260 658	-79 968	1 577 514
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 459 158</b>	<b>260 658</b>	<b>-79 968</b>	<b>29 278 468</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 384 431	-260 658	94 406	-5 218 179
Årets resultat	-627 030	-627 030	-14 438	14 438
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 011 460</b>	<b>-887 688</b>	<b>79 968</b>	<b>-5 203 741</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 447 698</b>	<b>-627 030</b>	<b>0</b>	<b>24 074 727</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-627 030
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 203 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 658
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	<u>79 968</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 011 461</b>

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

<u>231 643</u>
<b>-5 779 818</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 398 142	1 375 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 831	30 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 408 973</b>	<b>1 405 710</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 149 793	-730 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 814	-228 978
Personalkostnader	Not 6	-55 194	-55 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 525	-256 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 904 326</b>	<b>-1 272 005</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-495 352</b>	<b>133 705</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 909	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 586	-119 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 677</b>	<b>-119 267</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-627 030</b>	<b>14 438</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-627 030</b>	<b>14 438</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	33 468 215	33 718 740
Pågående byggnation	Not 9	17 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 485 715</b>	<b>33 718 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 485 715</b>	<b>33 718 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		109 531	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 392 230	1 832 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 501 761</b>	<b>1 832 480</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 501 761</b>	<b>1 832 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 987 476</b>	<b>35 551 220</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 700 954	27 700 954
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 758 204	1 577 514
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 459 158</b>	<b>29 278 468</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 384 431	-5 218 179
Årets resultat		-627 030	14 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 011 460</b>	<b>-5 203 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 447 698</b>	<b>24 074 727</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 967 696	3 165 938
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 967 696</b>	<b>3 165 938</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 198 242	8 032 304
Leverantörsskulder		58 094	74 240
Skatteskulder		144 387	112 180
Övriga skulder		28 568	6 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	142 791	85 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 572 082</b>	<b>8 310 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 987 476</b>	<b>35 551 220</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	70 år	70 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Renovering vind	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 031 005	1 031 005
Hyror lokaler	359 364	201 731
Hysesrabatt	0	-23 265
Återvunna fordringar ej moms	0	166 041
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämnning	45	50
	<b>1 398 142</b>	<b>1 375 562</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturerade kostnader moms	6 725	26 900
Återbäring försäkringsbolag	4 093	3 248
Övriga intäkter	13	0
	<b>10 831</b>	<b>30 148</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 863	47 598
	Fastighetskötsel beställning	22 780	0
	Städning entreprenad	25 756	29 606
	Städning enligt beställning	0	10 950
	Gård	14 514	20 475
	Serviceavtal	6 833	6 554
	Förbrukningsmateriel	677	6 395
	Störningsjour och larm	3 925	0
	Brandskydd	4 651	4 406
	Fordon	4 172	1 092
		<b>101 171</b>	<b>127 076</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	69 293	0
	Tvättstuga	5 721	13 281
	Vind	0	1 502
	Lås	19 340	10 089
	VVS	6 419	12 200
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 713
	Ventilation	64 471	0
	Elinstallationer	40 000	0
	Tak	2 320	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 773
	Vattenskada	105 475	2 978
		<b>313 039</b>	<b>59 536</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	125 000	0
	Entré/trapphus	0	25 388
	Värmeanläggning	0	54 580
	Mark/gård/utemiljö	106 643	0
		<b>231 643</b>	<b>79 968</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 906	28 299
	Värme	182 891	186 395
	Vatten	56 182	51 500
	Sophämtning/renhållning	78 415	90 391
		<b>361 394</b>	<b>356 585</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 441	36 906
	Kabel-TV	15 108	14 418
		<b>54 549</b>	<b>51 324</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 997</b>	<b>56 390</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 149 793</b>	<b>730 879</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	625
	Tele- och datakommunikation	0	791
	Juridiska åtgärder	305 144	70 157
	Inkassering avgift/hyra	3 056	1 039
	Hysesförluster	0	2 083
	Revisionsarvode extern revisor	6 000	10 825
	Föreningskostnader	2 200	1 405
	Styrelseomkostnader	264	717
	Fritids- och trivselkostnader	168	1 324
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	17 683	4 601
	Korttidsinventarier	0	1 519
	Konsultarvode	67 564	91 089
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 660
		<b>448 814</b>	<b>228 978</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 000	42 000
	Sociala kostnader	13 194	13 194
		<b>55 194</b>	<b>55 194</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	170 635	170 363
	Förbättringar	79 890	86 590
		<b>250 525</b>	<b>256 953</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 428 973	35 280 290
	Nyanskaffningar	0	1 148 683
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 428 973</b>	<b>36 428 973</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 710 234	-2 453 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 525	-256 953
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 960 759</b>	<b>-2 710 234</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 468 215</b>	<b>33 718 740</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 444 769	13 444 769
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 798 000	18 571 000
	Taxeringsvärde mark	33 831 000	29 950 000
		<b>56 629 000</b>	<b>48 521 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 800 000	45 800 000
	Lokaler	3 829 000	2 721 000
		<b>56 629 000</b>	<b>48 521 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	17 500	0
		<b>17 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	67 170	56 291
	Klientmedel hos SBC	270 332	725 728
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 461
		<b>1 392 230</b>	<b>1 832 480</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 577 514	1 844 781
	Reservering enligt stadgar	260 658	260 658
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-79 968	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-527 925
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 758 204</b>	<b>1 577 514</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,230 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-30
Handelsbanken	0,690 %	3 165 938	3 198 242	2023-12-30
Handelsbanken	4,100 %	4 000 000	4 000 000	2024-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 165 938</b>	<b>11 198 242</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 198 242	-8 032 304	
		<b>3 967 696</b>	<b>3 165 938</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 280 000	13 280 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avgifter och hyror	0	85 106
	Avgifter och hyror	124 816	0
	Upplupen kostnad	17 975	0
		<b>142 791</b>	<b>85 106</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Etapp 2 av fönstermålning/renovering ska påbörjas under våren 2023.

Följa upp föreningens nya hyresgäst och försäkringsärendet i samband med vattenskada i lokal.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 27/5 2023

Ingrid E N-H Wallén Starmark  
Ordförande



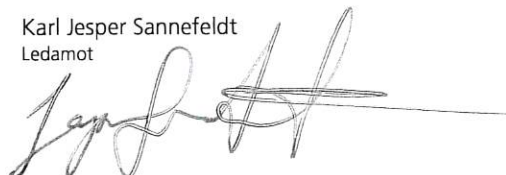
Carl Simon Johansson  
Ledamot



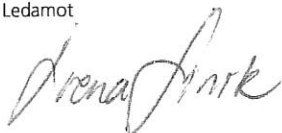
Katarina Elisabeth Renström  
Ledamot



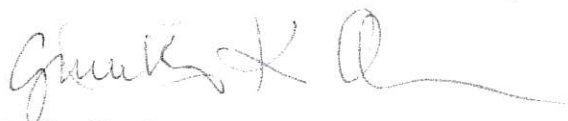
Karl Jesper Sannefeldt  
Ledamot



Irena Sinik  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2023



Gunilla Olmarker  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Bergslänten

Org.nr 716444-0492

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bergslänten avseende år 2022

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en 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.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2022
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den <sup>29</sup> / 5 2023

  
Gunilla Olmarker  
Revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 134 106	1 031 005	1 031 000
Hyror lokaler	352 000	359 364	344 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	45	0
Fakturerade kostnader moms	0	6 725	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 093	0
Övriga intäkter	0	13	0
	<b>1 486 106</b>	<b>1 408 973</b>	<b>1 375 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-17 863	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-22 780	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-33 000	-25 756	-24 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-10 000
Sotning	0	0	-2 000
Gård	-10 000	-14 514	-10 000
Serviceavtal	-8 000	-6 833	-7 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-677	-2 000
Störningsjour och larm	0	-3 925	0
Brandskydd	-5 000	-4 651	-10 000
Fordon	0	-4 172	-1 000
	<b>-127 000</b>	<b>-101 171</b>	<b>-105 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-400 000	-69 293	-30 000
Tvättstuga	0	-4 252	0
Lås	0	-19 340	0
VVS	0	-6 419	0
Ventilation	-40 000	-64 471	0
Elinstallationer	0	-40 000	0
Tak	0	-2 320	0
Vattenskada	-200 000	-105 475	0
	<b>-640 000</b>	<b>-311 570</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-125 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-106 643	0
	<b>0</b>	<b>-231 643</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-60 000	-43 906	-29 000
Värme	-250 000	-182 891	-180 000
Vatten	-70 000	-56 182	-51 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-78 415	-90 000
	<b>-480 000</b>	<b>-361 394</b>	<b>-350 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-41 597	-37 000
Kabel-TV	-16 000	-15 108	-15 000
	<b>-61 000</b>	<b>-56 705</b>	<b>-52 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 768	-87 997	-55 000
	<b>-54 768</b>	<b>-87 997</b>	<b>-55 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 250	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-70 000	-276 144	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 056	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-6 000	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 200	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-264	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-168	-2 000
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-10 000	-17 683	-9 000
Konsultarvode	-10 000	-67 564	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 000
	<b>-157 000</b>	<b>-419 814</b>	<b>-66 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-42 000	-42 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-13 194	-13 000
	<b>-55 000</b>	<b>-55 194</b>	<b>-55 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-171 000	-170 635	-171 000
Förbättringar	-80 000	-79 890	-80 000
	<b>-251 000</b>	<b>-250 525</b>	<b>-251 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 825 768</b>	<b>-1 876 013</b>	<b>-964 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-339 663</b>	<b>-467 039</b>	<b>411 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	68	0
Låneräntor	-250 000	-136 584	-125 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	<b>-250 000</b>	<b>-131 677</b>	<b>-125 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-589 663</b>	<b>-598 717</b>	<b>286 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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