

Årsredovisning för

# Brf Stengodset

769615-6178

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 15    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stengodset, 769615-6178, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                  |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Bülent Maksimov  | Ordförande | 2024                                |
| Jenni Hermansson | Ledamot    | 2024                                |
| Goran Kostadinov | Ledamot    | 2023                                |
| Åke Söderberg    | Ledamot    | 2023                                |
| Josipa Pandzic   | Ledamot    | 2023                                |

#### Styrelsesuppleanter

|                |           |      |
|----------------|-----------|------|
| Mohamad Chkair | Suppleant | 2024 |
|----------------|-----------|------|

#### Ordinarie revisorer

|                                  |                |      |
|----------------------------------|----------------|------|
| Malin Johannesson, BoRevision AB | Extern revisor | 2024 |
|----------------------------------|----------------|------|

#### Revisorssuppleanter

|                                |                   |      |
|--------------------------------|-------------------|------|
| Magnus Emilsson, BoRevision AB | Revisorssuppleant | 2024 |
|--------------------------------|-------------------|------|

#### Valberedning

|                          |                 |      |
|--------------------------|-----------------|------|
| Louise Larsson Wallander | Sammanställande | 2023 |
| Almasa Kostadinov        |                 | 2023 |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1 i Göteborg kommun med därpå fyra uppförda bostadshus med 133 lägenheter samt ett parkeringsgarage. Byggnaderna är uppförda 2009 och 2010. Fastighetens adresser är Gröna Annas gata 3-17, ojämna nummer.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt samt 55 parkeringsplatser, 20 garage, 6 mc-platser och 95 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 42    | 44    | 30    | 17    |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea:           | 6 374 kvm |
| Total bostadsarea:        | 8 902 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 8 902 kvm |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-02-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har del i Brämaregården GA:19 samt Tingstadsvassen GA:10 och GA:11.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Telia                  | Tv och bredband        |
| Göteborg Energi Din El | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi        | Fjärrvärme             |
| Securitas              | Bevakningstjänst       |
| Schindler Hiss         | Serviceavtal hissar    |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 521 385 kr och planerat underhåll för 663 291 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser underhållsspolning av samtliga lägenheter, fortsatt övergång från berg- till fjärrvärme, byte av larmkommunikation och lina för hissar, byte av garageport samt breddning och målning av parkeringsplatserna på Kvillegatan.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen även utgifter på 371 061 kr under året avseende installation av laddstolpar. Då laddstolparna utgör en tillkommande funktion till fastigheten kommer investeringen att aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkningen för att sedan belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Aktivering sker efter projektets slutförande och då föreningen inväntar eventuellt bidrag från Naturvårdsverket redovisas investeringen per bokslutsdagen som en pågående nyanläggning i not 10 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022-04-11 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 890 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 212 kr per kvm.

### Sammanställning av utförda åtgärder

|                                                             | År        |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Underhållsspolning av samtliga lägenheter                   | 2022      |
| Byte av larmkommunikation och lina för hissar               | 2022      |
| Breddning och målning av parkeringsplatserna på Kvillegatan | 2022      |
| Byte av garageport                                          | 2022      |
| Övergång från berg- till fjärrvärme                         | 2021-2022 |
| Storstädning av innergården                                 | 2020      |
| OVK-besiktning                                              | 2020      |
| Byte av belysning till miljöbelysning                       | 2019-2020 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2022-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Styrelsen kan konstatera att vi haft ett intensivt år med flera större projekt som tagit tid och givetvis kostat pengar. Dock har vi ännu inte till fullo påverkats utav inflationen då föreningen har haft bundna lån, fast elpris samt att styrelsen aktivt arbetat med att minska kostnaderna för den löpande verksamheten och fortsätter att hela tiden förebygga höjda kostnader både på lång och kort sikt.

Under året har vi bland annat omförhandlat avtal gällande TV/bredband, vilket sparade föreningen närmare 200 000 kr. Även omförhandlingen utav fastighetsförvaltningen har vi sett ge minskade kostnader för akuta reparationer, likaså serviceavtal för hissarna med mera.

Vi har därmed en fortsatt god ekonomisk grund att stå på då vi kommande år kommer att behöva ta i beräkning ett högre ränteläge samt ökade kostnader för el och liknande.

Vi har också särskilt fokuserat på att hela tiden förbättra kvaliteten i leveransen utav den externa förvaltningen och har nära och löpande dialog med Bredablick för att ytterligare förbättra för medlemmar och för föreningen.

I enlighet med föregående års stämma har styrelsen projekterat och genomfört installation utav laddstolpar i föreningen. Vi har beviljats bidrag för detta som tillfaller föreningen under kommande året.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 19 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 206 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 205 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan föreningen bildades.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsförändringar.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning (tkr)

|                                                          | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                                       | 6 798  | 6 746  | 6 620  | 6 719  |
| Resultat efter finansiella poster *                      | -1 931 | -1 716 | -1 966 | -1 382 |
| Förändring av underhållsfond                             | 1 227  | 293    | 218    | 689    |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -375   | 555    | 380    | 494    |
| Sparande, kr / kvm                                       | 146    | 146    | 123    | 133    |
| Soliditet (%)                                            | 79     | 79     | 79     | 78     |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 657    | 657    | 657    | 657    |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 350    | 429    | 389    | 349    |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 152    | 164    | 135    | 138    |
| Ränta, kr / kvm                                          | 119    | 116    | 124    | 135    |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm                 | 212    | 80     | 80     | 77     |
| Lån, kr / kvm                                            | 6 779  | 6 830  | 6 942  | 7 178  |
| Räntekänslighet (%)                                      | 10,32  | 10,39  | 10,56  | 10,92  |
| Snittränta (%)                                           | 1,76   | 1,69   | 1,79   | 1,88   |

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>241 902 000</b>           | <b>5 605 162</b>            | <b>-9 998 849</b>              | <b>-1 716 165</b>         |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -1 716 165                     | 1 716 165                 |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 1 890 000                   | -1 890 000                     |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -663 291                    | 663 291                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -1 931 439                |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>241 902 000</b>           | <b>6 831 871</b>            | <b>-12 941 723</b>             | <b>-1 931 439</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                                        | -11 715 014 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -1 931 439  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 890 000  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 663 291     |
| Summa över/underskott                                      | -14 873 162 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-14 873 162</b> |
|-----------------------------------|--------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2     | 6 705 434                 | 6 686 184                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3     | 92 270                    | 59 839                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>6 797 704</b>          | <b>6 746 023</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4,5,6 | -4 302 331                | -4 394 396                |
| Övriga kostnader                                  | 7     | -410 813                  | -227 931                  |
| Personalkostnader                                 | 8     | -390 554                  | -245 462                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9     | -2 564 528                | -2 564 529                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-7 668 226</b>         | <b>-7 432 318</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-870 522</b>           | <b>-686 295</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 1 486                     | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -1 062 403                | -1 029 870                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 060 917</b>         | <b>-1 029 870</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 931 439</b>         | <b>-1 716 165</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 931 439</b>         | <b>-1 716 165</b>         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                       | Not   | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |       |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |       |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |       |             |             |
| Byggnader och mark                                                                | 10,16 | 293 514 068 | 296 078 596 |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 10    | 371 061     | -           |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                            |       | 293 885 129 | 296 078 596 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |       | 293 885 129 | 296 078 596 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |       |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |       |             |             |
| Kundfordringar                                                                    |       | -           | 3 696       |
| Övriga fordringar                                                                 |       | 42 650      | 1 924       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 11    | 192 727     | 240 358     |
| Summa kortfristiga fordringar                                                     |       | 235 377     | 245 978     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             | 12    | 2 136 851   | 2 024 433   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |       | 2 372 228   | 2 270 411   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |       | 296 257 357 | 298 349 007 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                                         |       |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |             |             |
| Medlemsinsatser                                             |       | 241 902 000 | 241 902 000 |
| Underhållsfond                                              |       | 6 831 871   | 5 605 162   |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 248 733 871 | 247 507 162 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |             |             |
| Balanserat resultat                                         |       | -12 941 723 | -9 998 849  |
| Årets resultat                                              |       | -1 931 439  | -1 716 165  |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | -14 873 162 | -11 715 014 |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | 233 860 709 | 235 792 148 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |       |             |             |
| Fastighetslån                                               | 13,14 | 36 850 000  | 49 300 000  |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 36 850 000  | 49 300 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |       |             |             |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 23 500 000  | 11 500 000  |
| Leverantörsskulder                                          |       | 593 461     | 531 103     |
| Skatteskulder                                               |       | 104 886     | 89 559      |
| Övriga skulder                                              |       | 11 735      | 6 188       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15    | 1 336 566   | 1 130 009   |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 25 546 648  | 13 256 859  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | 296 257 357 | 298 349 007 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | -870 522                          | -686 295                          |
| Avskrivningar                                                                          | 2 564 528                         | 2 564 529                         |
|                                                                                        | <b>1 694 006</b>                  | <b>1 878 234</b>                  |
| Erhållen ränta                                                                         | 1 486                             | -                                 |
| Erlagd ränta                                                                           | -1 062 403                        | -1 029 870                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>633 089</b>                    | <b>848 364</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar (1)                                        | 10 601                            | 31 493                            |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder (2)                                           | 289 789                           | -274 367                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>933 479</b>                    | <b>605 490</b>                    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                                   |                                   |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning                                              | -371 061                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-371 061</b>                   | <b>-</b>                          |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                           | 11 500 000                        | 12 000 000                        |
| Amortering av låneskulder                                                              | -11 950 000                       | -13 000 000                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-450 000</b>                   | <b>-1 000 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>112 418</b>                    | <b>-394 510</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>2 024 433</b>                  | <b>2 418 943</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>2 136 851</b>                  | <b>2 024 433</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 5 849 856                 | 5 850 041                 |
| Hyror p-platser/garage | 626 394                   | 605 143                   |
| Hyror förråd           | 229 184                   | 231 000                   |
| <b>Summa</b>           | <b>6 705 434</b>          | <b>6 686 184</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter          | 9 646                     | -                         |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 20 848                    | -                         |
| Övriga intäkter              | 21 052                    | 28 656                    |
| Vidarefaktureringar *        | 40 724                    | -                         |
| Försäkringsersättningar      | -                         | 31 183                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>92 270</b>             | <b>59 839</b>             |

\* Avser vidarefakturerering till Brf Fajansen i Göteborg för GA10. Vidarefakturerade kostnader framgår i not 7 Övriga kostnader.

## Not 4 Reparationer

|                                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | -                         | 7 590                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 28 357                    | 28 408                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | -                         | 4 163                     |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 12 618                    |
| Värme, installationer                  | -                         | 17 959                    |
| Ventilation, installationer            | -                         | 2 252                     |
| El, installationer                     | 20 659                    | 4 423                     |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 2 562                     | -                         |
| Hiss                                   | 80 276                    | 15 134                    |
| Övriga installationer *                | 11 944                    | 27 691                    |
| Huskropp, balkonger                    | 116 317                   | -                         |
| P-platser/garage                       | 69 457                    | -                         |
| Vattenskador                           | 185 726                   | 7 132                     |
| Klottersanering                        | 6 087                     | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>521 385</b>            | <b>127 370</b>            |

\* Kostnad 2022 avser felsökningar av sopsugsanläggning.

## Not 5 Planerat underhåll

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen  | -                         | 35 485                    |
| VA & sanitet, installationer | 158 928                   | -                         |
| Värme, installationer        | 218 750                   | 171 120                   |
| Ventilation, installationer  | -                         | 244 203                   |
| Hiss                         | 133 800                   | -                         |
| P-platser/garage             | 151 813                   | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>663 291</b>            | <b>450 808</b>            |

## Not 6 Driftskostnader

|                                           | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift *                 | 192 462                   | 209 020                   |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | 541 916                   | 921 364                   |
| Besiktningsskostnader                     | 22 773                    | 14 204                    |
| Bevakningskostnader                       | 123 545                   | 120 622                   |
| Gångbanerenhållning                       | 3 125                     | -                         |
| Snöröjning                                | 27 531                    | 31 950                    |
| Serviceavtal **                           | 76 218                    | 164 289                   |
| Förbrukningsmaterial                      | 16 241                    | -                         |
| El                                        | 275 801                   | 450 398                   |
| Uppvärmning                               | 803 843                   | 758 559                   |
| Vatten och avlopp                         | 271 844                   | 252 853                   |
| Avfallshantering                          | 153 022                   | 147 370                   |
| Försäkringar                              | 130 729                   | 116 491                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete            | 7 779                     | 5 004                     |
| Samfälligheter                            | 68 703                    | -                         |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon        | 2 942                     | -                         |
| Kommunikationskostnader ***               | 399 181                   | 624 094                   |
| <b>Summa</b>                              | <b>3 117 655</b>          | <b>3 816 218</b>          |

\* Lägre kostnad 2022 till följd av att för hög skatteskuld bokats upp tidigare år och således fått bokas bort i årets bokslut.

\*\* Lägre kostnad 2022 beror huvudsakligen på nytt serviceavtal för hiss.

\*\*\* Lägre kostnad 2022 till följd av omförhandlat avtal med Telia fr.o.m. 2022-01-01.

## Not 7 Övriga kostnader

|                                | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 52                        | 5 813                     |
| Tele och post                  | 10 936                    | 24 209                    |
| Förvaltningskostnader          | 222 325                   | 155 532                   |
| Revision                       | 25 125                    | 20 000                    |
| Jurist- och advokatkostnader   | 405                       | 13 355                    |
| Bankkostnader                  | 8 537                     | 8 322                     |
| IT-tjänster                    | 14 275                    | -                         |
| Övriga externa tjänster *      | 88 434                    | -                         |
| Övriga externa kostnader       | -                         | 700                       |
| Vidarefaktureringar **         | 40 724                    | -                         |
| <b>Summa</b>                   | <b>410 813</b>            | <b>227 931</b>            |

\* Kostnad 2022 avser upprättande av ny underhållsplan (73 700 kr) samt boendesocial tjänst (14 734 kr).

\*\* Vidarefakturerad del av kostnader för GA10. Intäkter från vidarefakturering framgår i not 3 Övriga rörelseintäkter.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden *  | 301 998                   | 191 898                   |
| Valberedning       | 3 000                     | -                         |
| <b>Summa</b>       | <b>304 998</b>            | <b>191 898</b>            |
| Sociala avgifter * | 85 556                    | 53 564                    |
| <b>Summa</b>       | <b>390 554</b>            | <b>245 462</b>            |

\* Styrelsearvode 2022 avser delvis arvode för 2021 då fullt styrelsearvode inte bokats upp i föregående bokslut.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 2 564 528                 | 2 564 529                 |
| <b>Summa</b> | <b>2 564 528</b>          | <b>2 564 529</b>          |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                            | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | 247 058 000        | 247 058 000        |
| -Mark                                      | 70 400 000         | 70 400 000         |
| -Markanläggningar                          | -                  | -                  |
|                                            | <u>317 458 000</u> | <u>317 458 000</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>                 |                    |                    |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 371 061            | -                  |
|                                            | <u>371 061</u>     | <u>-</u>           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>317 829 061</b> | <b>317 458 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>              |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | -21 379 404        | -18 814 875        |
|                                            | <u>-21 379 404</u> | <u>-18 814 875</u> |
| <i>Årets avskrivning</i>                   |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader            | -2 564 528         | -2 564 529         |
|                                            | <u>-2 564 528</u>  | <u>-2 564 529</u>  |
| <b>Utgående avskrivningar</b>              | <b>-23 943 932</b> | <b>-21 379 404</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                     | <b>293 885 129</b> | <b>296 078 596</b> |
| <i>Varav</i>                               |                    |                    |
| Byggnader                                  | 223 114 068        | 225 678 596        |
| Mark                                       | 70 400 000         | 70 400 000         |
| Pågående nyanläggningar                    | 371 061            | -                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                     |                    |                    |
| Bostäder                                   | 275 000 000        | 228 000 000        |
| Lokaler                                    | 2 616 000          | 1 504 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>               | <b>277 616 000</b> | <b>229 504 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                     | <i>200 616 000</i> | <i>150 504 000</i> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 54 695         | 54 156         |
| Förutbetalda kostnader | <u>138 032</u> | <u>186 202</u> |
| <b>Summa</b>           | <b>192 727</b> | <b>240 358</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 103 909        | 504 555          |
| Transaktionskonto Nordea        | -                | 769 965          |
| Transaktionskonto Nordea        | -                | 730 687          |
| Transaktionskonto Nordea        | -                | 2 782            |
| Placeringskonto Nordea          | <u>32 942</u>    | <u>16 444</u>    |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 136 851</b> | <b>2 024 433</b> |

### Not 13 Förfall fastighetslån

|                                             | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 23 500 000        | 11 500 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 36 850 000        | 42 500 000        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | 6 800 000         |
| <b>Summa</b>                                | <b>60 350 000</b> | <b>60 800 000</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 60 350 000        | 60 800 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>60 350 000</b> | <b>60 800 000</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.      | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SEB          | 0,35 % | 2022-09-28  | 11 500 000        | -                 | 11 500 000        | -                 |
| Nordea *     | 2,93 % | 2023-09-28  | -                 | 11 500 000        | -                 | 11 500 000        |
| Nordea **    | 3,05 % | 2023-12-28  | 12 000 000        | -                 | -                 | 12 000 000        |
| Nordea       | 2,30 % | 2024-04-17  | 30 500 000        | -                 | -                 | 30 500 000        |
| SEB          | 1,42 % | 2027-05-28  | 6 800 000         | -                 | 450 000           | 6 350 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>60 800 000</b> | <b>11 500 000</b> | <b>11 950 000</b> | <b>60 350 000</b> |

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 1 månad med räntetillägg 0,52 % under bindningstiden.

\*\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader med räntetillägg 0,40 % under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 317 379          | 246 000          |
| Upplupna räntekostnader                          | 98 653           | 92 347           |
| Förutbetalda intäkter                            | 539 816          | 532 007          |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 25 000           | 21 000           |
| Upplupna driftskostnader                         | 355 718          | 238 655          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 336 566</b> | <b>1 130 009</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                                               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                        | 76 000 000        | 76 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>76 000 000</b> | <b>76 000 000</b> |

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bülent Maksimov  
Styrelseordförande

Jenni Hermansson

Goran Kostadinov

Åke Söderberg

Josipa Pandzic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
BoRevision AB

Malin Johannesson  
Extern revisor

Årsredovisning 220101-221231

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 07:32PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6461E9EB82CD6  
MAJ 15 2023 07:32PM

Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)

Bredablickgruppen  
joakim.hjalte@bredablickgruppen.se  
Skickades: Maj 15 2023 12:09PM

Bülent Maksimov (Esignatur)

Brf Stengodset (769615-6178)  
bulent.maksimov@gmail.com  
Signerad: Maj 15 2023 12:39PM

Jenni Hermansson (Esignatur)

jenni.hermansson@outlook.com  
Signerad: Maj 15 2023 03:53PM

Goran Kostadinov (Esignatur)

Brf Stengodset (769615-6178)  
gorankostadinov52@gmail.com  
Signerad: Maj 15 2023 12:27PM

Åke Söderberg (Esignatur)

Brf Stengodset (769615-6178)  
ake@noatun.se  
Signerad: Maj 15 2023 05:14PM

Josipa Pandzic (Esignatur)

Brf Stengodset (769615-6178)  
josipapandzic1965@gmail.com  
Signerad: Maj 15 2023 04:58PM

Malin Johannesson (Esignatur)

malin.johannesson@borevision.se  
Signerad: Maj 15 2023 07:32PM

Registrerade händelser

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Maj 15 2023<br>12:09PM | Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna                                                                                                                                                                                                               | IP ADDRESS<br>37.247.30.164  |
| Maj 15 2023<br>12:38PM | Bülent Maksimov granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935353/646204eae5b7">https://esign.simplesign.io/document/view/1935353/646204eae5b7</a>                                                                            | IP ADDRESS<br>94.191.153.230 |
| Maj 15 2023<br>12:39PM |  Bülent Bilian Romanov Maksimov signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687</i><br><i>Signerad med: BankID (4e78e1ac-f7bd-43f4-8b75-5e89db56b77c)</i> | IP-ADRESS<br>94.191.153.230  |
| Maj 15 2023<br>01:50PM | Jenni Hermansson granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935354/646204ed7246a">https://esign.simplesign.io/document/view/1935354/646204ed7246a</a>                                                                         | IP ADDRESS<br>90.235.77.76   |
| Maj 15 2023<br>03:53PM |  Jenni Hermansson signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i><br><i>Signerad med: BankID (04492ffa-6e8e-4853-b6bf-de9bb94dd786)</i>                | IP-ADRESS<br>90.235.77.76    |
| Maj 15 2023<br>12:11PM | Goran Kostadinov granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935355/646204eff3956">https://esign.simplesign.io/document/view/1935355/646204eff3956</a>                                                                         | IP ADDRESS<br>90.227.250.29  |
| Maj 15 2023<br>12:27PM |  GORAN KOSTADINOV signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 60.74 Long 15.0032</i><br><i>Signerad med: BankID (df7c4a0a-1a75-4427-be34-dfc6fc6e4b77)</i>                 | IP-ADRESS<br>90.227.250.29   |
| Maj 15 2023<br>05:13PM | Åke Söderberg granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935356/646204f25da95">https://esign.simplesign.io/document/view/1935356/646204f25da95</a>                                                                            | IP ADDRESS<br>81.235.61.126  |
| Maj 15 2023<br>05:14PM |  ÅKE SÖDERBERG signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i><br><i>Signerad med: BankID (2dcf44a9-6ef4-402e-a4d9-53f9f6bb6b6f)</i>                   | IP-ADRESS<br>81.235.61.126   |
| Maj 15 2023<br>04:58PM | Josipa Pandzic granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935357/646204f4df1ef">https://esign.simplesign.io/document/view/1935357/646204f4df1ef</a>                                                                           | IP ADDRESS<br>81.235.150.132 |
| Maj 15 2023<br>04:58PM |  JOSIPA PANDZIC signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i><br><i>Signerad med: BankID (9a1be408-6575-4b69-b74a-bff4ababb5bb)</i>                | IP-ADRESS<br>81.235.150.132  |
| Maj 15 2023<br>07:22PM | Malin Johannesson granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1935358/646204f778161">https://esign.simplesign.io/document/view/1935358/646204f778161</a>                                                                        | IP ADDRESS<br>81.234.45.44   |
| Maj 15 2023<br>07:32PM |  MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet<br><i>GPS koordinater: Lat 55.605 Long 13.0038</i><br><i>Signerad med: BankID (03ba4e69-4405-412f-b2ff-f7d3ef878269)</i>             | IP-ADRESS<br>81.234.45.44    |
| Maj 15 2023<br>07:32PM | Dokumentet har signerats                                                                                                                                                                                                                                        |                              |