

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Redebacken

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 2021 och 2051.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Älvsborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Som 2010. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar.

Styrelsen

Susanne Ahlquist	Ordförande
Hans Göran Hessel	Ledamot
Lena Hölscher	Ledamot
Lisbeth Johansson	Ledamot
Alexander Markelov	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Nicolas Sandberg	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

Valberedning

Debbie Almqvist	
Anna-Maria Lindström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Älvsborg 179:1	2009	Älvsborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

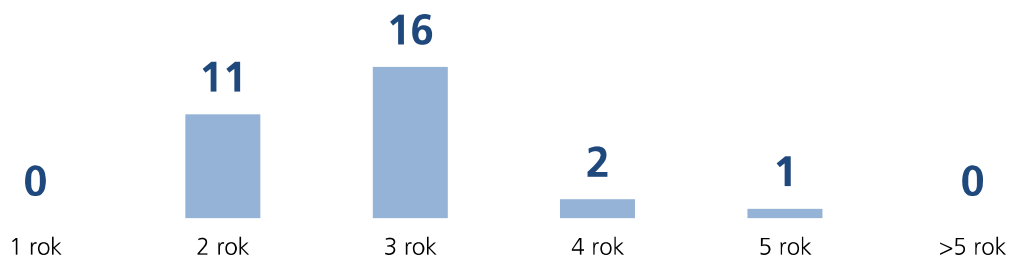
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 321 m², varav 2 321 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Älvsborg ga:147

Älvsborg ga:156

Älvsborg ga:155

Kommentar

Väg bakom skolan, andelstal för Brf: 30%
anordningar för färskvatten-, avlopps-, och dagvattenförsörjning och värme och teleserviser, kabel TV och gång- och transportvägar samt gemensam grönyta enligt karta (ytan utanför ingång förskola).
andelstal Brf: 88,24% (30/34)
Anordningar för färskvatten, avlopps- och dagvattenförsörjningar och teleserviser Andelstal Brf 33,33%

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trafikspegel monterad	2022	Klart nov 2022
Laddstolpar installerade samt markarbete parkering	2022	Klart sep 2022
Rensning av takrännor, översyn av tak, 12 takpannor utbyta,	2022	Klart sep 2022
Hjärtstartare installerad	2022	Klart dec 2022
Pannrum; expansionskärlet påfyllt	2022	Klart nov 2022
Ny kabel takfläkt lägenhet 3/4	2022	Klart nov 2022
Renovering lägenhet 4	2022	Klart maj 2022
Tvätt av balkong och trappsidor	2022	Klart maj 2022
Ny takfläkt samt isolering lägenhet 15/16	2022	Klart januari 2022
Ny brevlåda Brf	2022	Klart okt 2022
Översyn pannrummet; byte automatisk avluftare plus ballofix på värmekretsen. Byte säkerhetsventil, byte vägguttag cirkulationspump samt rätat upp värmekretspump.	2022	Klart sep 2022
Nytt dörrlås cykelrum	2022	Klart sep 2022
Trädfällning och grenkapning vid parkeringen	2022	Klart februari 2022
Fasadbelysningslampor utbyta	2022	Klart februari 2022
Spis flyttad från lägenhet 4 till lägenhet 23	2022	Klart april 2022
Städning av källare och tvättstuga	2022	Klart mars 2022
Borttagning o bortforsling av stängsel	2022	Klart juli 2022
Gräsklippare batteridrivna inköpt	2022	Klart maj 2022
Fiberanslutning Tele2	2022	Klart dec 2022
Byte av ventiler i våra brunnar	2022	Klart dec 2022
Ny dörr mellan källare och cykelrum installerad	2022	Klart dec 2022
Asbestsanering torkrummet i samband med byte av vattenventiler	2022	Klart juni 2022
Vattenläcka vid element lägenhet 22 lagad	2022	Klart juli 2022
Upplåtelseavtal lägenhet 4	2022	Klart augusti 2022
Mangel lagad	2021	Klart
Rättbekämpning	2021	Klart
Nytt elskåp på gavel	2021	Klart december 2021
Ny elinstallation på gården	2021	Klart december 2021
Pott hål lagat	2021	Klart våren 2021
Stambyte/Relining	2021	Klart våren 2021
Energideklaration	2021	Klart hösten 2021
Ny fläkt innersta torkrummet	2021	Klart hösten 2021
Översyn av brandsläckare	2021	Klart december 2021
Byte LED-lampor fasadbelysning	2021	Klart hösten 2021
Underhållsplan 2022-2051	2021	Klart december 2021
Timer installerat tvättmaskiner	2021	Klart hösten 2021
Ställdon pannrum utbytt	2021	Klart våren 2021
Ny taktäckning och underlagspapp	2020	Klart hösten 2020
Ny VVS pump (cirkulationspump)	2020	
Spolat våra avloppsrör	2020	Klart våren 2020
Stambyte Lgh 29-30	2018	
OVK	2018 - 2019	Klart hösten 2019
Fönster byte isolering	2017	
Nya takfläktar	2015	6 st bytta
Ny torktumlare	2014	
Stambyte lgh nr 16	2013	
Radonmätning	2013	
Fasadrenovering måleri	2012 - 2013	
Installation av tryckstyrd pump för värmesystemet.	2012	
Nya takfläktar	2011 - 2015	6 st bytta
Totalrenovering av tvättstuga	2010	
Balkongrenovering	2010 - 2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2023	
Ovk	2023	
Balkong uppstöttning lgh 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	2023	
Entrétek bytes	2023	Ev framflyttas till 2024
Källargångar målas, golv, tak och väggar	2023	
Byte balkongdörrar	2023	Ca 10 st
Byte lägenhetsdörrar	2023	30 st
Fasadunderhåll/Målning	2024	
Radiatorventiler o termostatventiler bytes	2026	Vid behov efter översyn

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk adm fastighetsförvaltning	SBC
El, nät	Göteborgs Energi Nät AB
Konsumtionsel	Sala-Heby energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi Fjärrvärme
Kabel-TV	Tele2
Matafall, sopor	Nordisk Återvinning/Gbg Stad
Bankkonto	SHB
Låneavtal	SEB
Tidningar, wellpapp, mjölkförpackning mm	Veolia
Revision	BDO
Projektledare div projekt	SBC
Låsservice	SafeTeam
Snöröjning	Letf AB
Fastighetservice	MBA Fastighetservice AB

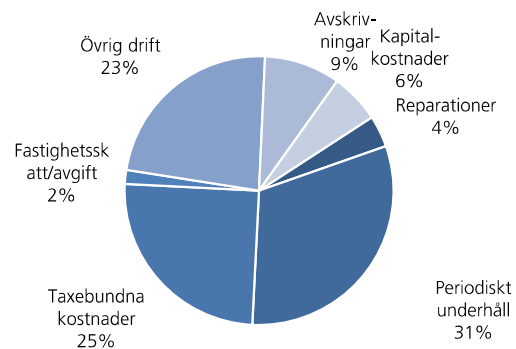
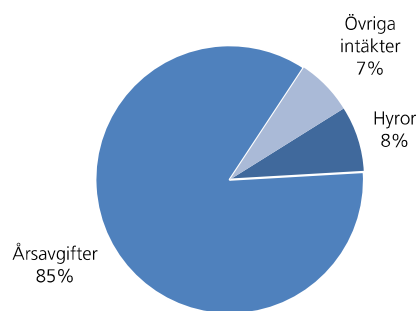
Föreningens ekonomi

Lån om 2 miljoner löst SEB

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 471 582	1 779 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 795 515	1 869 737
Finansiella intäkter	4 422	331
Medlemsinsatser	4 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 797	80 849
	6 638 734	1 950 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 341 379	2 055 591
Finansiella kostnader	164 970	149 408
Ökning av materiella anläggningstillgångar	264 625	0
Ökning av kortfristiga fordringar	36 075	54 251
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
	4 807 049	2 259 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 303 268	1 471 582
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 831 686	-308 333

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalrenovering av lägenhet nr 4 samt upplåtelseavtal upprättat med ny medlem.

25 st el laddstolpar installerades, breddning av parkeringsplatser samt markarbete så som lagning av asfalt och montering av kantsten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 4 st
Upplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	697	697	690
Hyror/m ² hyresrättsyta	478	1 030	1 012	1 002
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 988	7 913	7 913	7 913
Elkostnad/m ² totalyta	46	51	39	55
Värmekostnad/m ² totalyta	155	148	134	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	0	0	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	64	65	80
Soliditet (%)	42	30	31	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-960	-584	-1 626	242
Nettoomsättning (tkr)	1 780	1 864	1 794	1 761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 748 000	839 000	0	22 909 000
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	4 872 000	3 961 000	0	911 000
Fond för yttre underhåll	141 600	141 600	-400 000	400 000
S:a bundet eget kapital	38 761 600	4 941 600	-400 000	34 220 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 585 726	-141 600	-184 481	-26 259 645
Årets resultat	-960 371	-960 371	584 481	-584 481
S:a fritt eget kapital	-27 546 097	-1 101 971	400 000	-26 844 126
S:a eget kapital	11 215 503	3 839 629	0	7 375 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-960 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 444 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 600
summa balanserat resultat	-27 546 097

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

141 600
-27 404 497

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 779 797	1 864 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 718	5 725
Summa rörelseintäkter		1 795 515	1 869 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 964 913	-1 750 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 044	-219 067
Personalkostnader	Not 6	-111 421	-85 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 960	-249 550
Summa rörelsekostnader		-2 595 339	-2 305 141
RÖRELSERESULTAT		-799 823	-435 403
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 422	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 970	-149 408
Summa finansiella poster		-160 548	-149 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-960 371	-584 481
ÅRETS RESULTAT		-960 371	-584 481

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	23 353 068	23 342 403
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 353 068	23 342 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 353 068	23 342 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 155
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 401 962	1 525 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 506	49 861
Summa kortfristiga fordringar		3 444 468	1 576 707
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 040	5 040
Summa kassa och bank		5 040	5 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 449 508	1 581 747
SUMMA TILLGÅNGAR		26 802 576	24 924 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 620 000	23 820 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	141 600	400 000
Summa bundet eget kapital		38 761 600	34 220 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 585 726	-26 259 645
Årets resultat		-960 371	-584 481
Summa fritt eget kapital		-27 546 097	-26 844 126
SUMMA EGET KAPITAL		11 215 503	7 375 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 038 654	10 077 309
Summa långfristiga skulder		5 038 654	10 077 309
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 077 309	7 038 654
Leverantörsskulder		159 368	177 292
Skatteskulder		89 340	88 009
Övriga skulder		4 914	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	217 488	157 799
Summa kortfristiga skulder		10 548 419	7 470 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 802 576	24 924 151

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	95 år	95 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Fönster	30 år	30 år
Laddplatser	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 529 675	1 508 043
Hyror bostäder	75 482	162 723
Hyror parkering	66 050	65 000
Hyror förråd	2 000	4 760
Elintäkter moms	98 896	73 654
Värmeintäkter	0	49 861
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	-33	-29
	1 779 797	1 864 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	6 705	5 665
Övriga intäkter	9 013	60
	15 718	5 725

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 237	0
	Fastighetsskötsel beställning	37 807	5 475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 228	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 125	6 250
	Snöröjning/sandning	26 250	47 947
	Städning enligt beställning	23 625	3 760
	Myndighetstillsyn	0	13 263
	Gemensamma utrymmen	0	4 407
	Garage/parkering	8 837	0
	Gård	23 477	12 720
	Serviceavtal	3 463	1 250
	Förbrukningsmateriel	12 622	2 245
	Brandskydd	0	1 438
	Fordon	0	5 801
		209 671	104 556
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	62 483	4 571
	Tvättstuga	33 819	2 900
	Lås	3 049	0
	Ventilation	4 738	5 750
	Elinstallationer	0	70 007
	Vattenskada	0	35 009
		104 089	118 237
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	860 587	0
	VVS	0	63 721
	Stambyte	0	734 223
		860 587	797 943
	Taxebundna kostnader		
	El	105 953	119 356
	Värme	360 486	343 833
	Vatten	178 030	0
	Sophämtning/renhållning	45 039	37 536
	Grovsopor	0	2 935
		689 508	503 660
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 501	61 215
	Samfällighetsavgift	0	86 868
	Kabel-TV	35 988	34 338
		55 489	182 421
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 570	43 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 964 913	1 750 586

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	625
	Medlemsinformation	2 190	0
	Tele- och datakommunikation	324	324
	Hysesförluster	1 044	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	16 297
	Föreningskostnader	1 593	11 575
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 061
	Förvaltningsarvode	61 265	98 825
	Administration	35 148	2 978
	Korttidsinventarier	18 750	0
	Konsultarvode	117 098	82 382
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		265 044	219 067
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 200	71 000
	Sociala kostnader	22 221	14 938
		111 421	85 938
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	57 205	57 205
	Förbättringar	196 755	192 345
		253 960	249 550

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 260 021	25 260 021
	Nyanskaffningar	264 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 524 646	25 260 021
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 917 618	-1 668 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 960	-249 550
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 171 578	-1 917 618
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 353 068	23 342 403
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 412 355	13 412 355
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
		40 200 000	40 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
		40 200 000	40 200 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 800	76 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 800	76 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 800	-76 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-76 800	-76 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	58 741	58 844
	Momsavräkning	44 993	305
	Klientmedel hos SBC	2 244 615	516 262
	Räntekonto hos SBC	1 053 613	950 280
		3 401 962	1 525 691

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		42 506	0
	Värmeintäkter		0	49 861
			42 506	49 861

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		400 000	946 729
	Reservering enligt stadgar		141 600	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-400 000	-946 729
	Vid årets slut		141 600	400 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31			
	SEB	0,000 %	0	2 000 000	Löst
	SEB	1,030 %	5 038 654	5 038 654	2023-04-28
	SEB	1,150 %	5 038 654	5 038 654	2024-02-28
	SEB	0,840 %	5 038 655	5 038 655	2023-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 115 963	17 115 963	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 077 309	-7 038 654	
			5 038 654	10 077 309	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 115 963 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 120 000	17 120 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	50 000	24 800
	Sociala avgifter	15 710	7 792
	Ränta	2 293	2 209
	Avgifter och hyror	149 485	122 998
		217 488	157 799

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga ytterdörrar till lägenheterna byts ut samt en del balkongdörrar.

Uppstöttnig av lutande balkonger.

lordningställande av skyddsrum.

Styrelsens underskrifter

Älvsborg den / 2023

Susanne Ahlquist
Ordförande

Hans Göran Hessel
Ledamot

Lena Hölscher
Ledamot

Lisbeth Johansson
Ledamot

Alexander Markelov
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Redebacken
Org.nr. 769609-9097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Redebacken 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Risken 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, förfälskning, 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 Redebacken 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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, viktiga 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
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