



# 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 Richertsgatan 12

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer under planerat underhåll.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 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

Stefan Bröyn	Ordförande
Arsham Asgharian	Ledamot
Jacob Nissén Karlsson	Ledamot
Frida Pauli	Ledamot

Ulla Edvardsson	Suppleant
Anton Solback	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Fredrik Einarsson	Ordinarie Intern
Karolina Bergmark	Suppleant Intern

### Valberedning

Margareta Antby  
Mikaela Lindström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

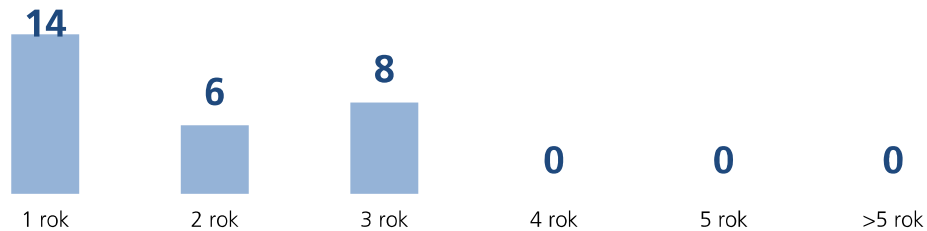
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m<sup>2</sup>, varav 1 449 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2022 och som sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av en tvättmaskin	2020
Radonmätning	2020 - 2021
OVK besiktning	2019
Energideklaration	2019
Spolning avloppsstammar	2019
Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning	2019
Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren	2019
Reparation sopsug tank	2018
Byte av rökgasfläkt för öppna spisar	2018
Byte hiss	2018
Extra ventilation i ettorna	2018
Avfuktare bytt i torkrummet	2018
Bytt clips balkongdörrar	2018
Fällt träd på baksidan	2017
Bytt clips på fönster.	2017
Satt brytskydd på ytterdörrar	2017
Besiktning av fönster och balkongdörrar	2016
Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.	2016
OVK besiktning slutförd	2015
Spolning och filmning av dagvattenssystemet	2015
Underhåll fönster trapphus	2014
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus	2014
OVK besiktning	2014
Målning trapphus	2014
Sammankopplade brandvarnare i trapphus	2014
Spolning avloppsstammar	2014
Byte värmepump	2013
Injustering värmesystem	2013
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2013
Ny porttelefon	2012
Yttertak, renovering & målning	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Yttertak, bättring	2004
Ventilation	2004
Renovering av balkonger	1991
Omputsning av fasad	1991
Rörstambyte	1991
Elstambyte	1991
Målning trapphus & källare	1991
Hiss, styrning	1991
Yttertak, målning	1991
Kakel i tvättstugan	1991

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	2023
Spolning avloppsstammar	2023
Påbörja projektering av sophantering på baksida	2023
Tvätt av fasad, balkonger och stuprör	2023
Målning av yttertak	2023
Målning av fönster i lägenheter och trapphus	2023
Byte av cirkulationspump vatten	2024
Byte av expansionskärl	2024
OVK besiktning	2025
Byte av styrskap och frekvensomvandlare för fläktar	2026
Besiktning el	2026

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Tele2
Porttelefon	Telia
Elleverantör	Göteborgs energi DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gaturenhållningen Göteborg
Fastighetsjour	Låsinväst
Bokningssystem av tvättider	Bokatvättid

### **Föreningens ekonomi**

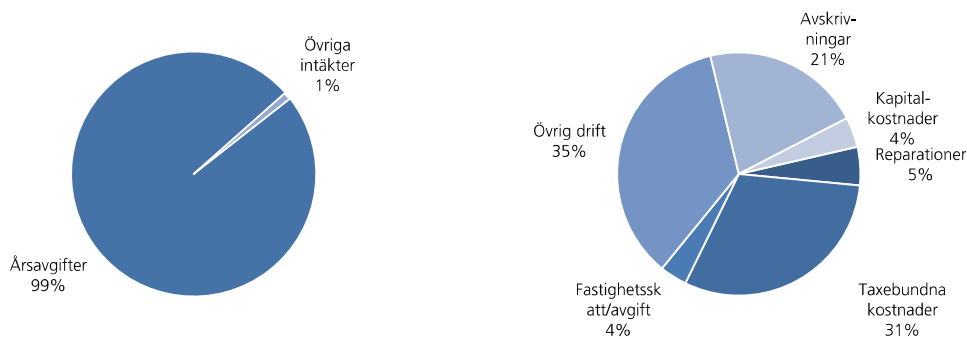
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 642 708</b>	<b>1 343 600</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 119 912	1 112 695
Finansiella intäkter	4 749	445
Ökning av kortfristiga skulder	17 862	15 379
	<b>1 142 523</b>	<b>1 128 519</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	871 221	781 023
Finansiella kostnader	46 646	47 564
Ökning av kortfristiga fordringar	2 816	825
	<b>920 683</b>	<b>829 412</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 864 548</b>	<b>1 642 708</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>221 840</b>	<b>299 107</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 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

- Underhållsplanen har uppdaterats under året och sträcker sig från 2022-2071
- Föreningen har under året belastats med högre elkostnader.
- Börjat använda tjänsten Bokatvättid där samtliga bokningar av tvättstugan görs med hjälp av en app.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	765	765	765	765
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 279	4 279	4 279	4 279
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	33	25	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	108	93	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	45	44	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	33	42	51
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	38	109	-86
Nettoomsättning (tkr)	1 120	1 112	1 110	1 109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	15 399 712	0	0	15 399 712
Upplåtelseavgifter	5 152 827	0	0	5 152 827
Fond för yttre underhåll	1 309 438	190 350	-28 938	1 148 026
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 861 977</b>	<b>190 350</b>	<b>-28 938</b>	<b>21 700 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 210 190	-190 350	66 641	-2 086 481
Årets resultat	-40 056	-40 056	-37 703	37 703
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 250 245</b>	<b>-230 406</b>	<b>28 938</b>	<b>-2 048 778</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 611 732</b>	<b>-40 056</b>	<b>0</b>	<b>19 651 787</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-40 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 019 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 350
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 250 246</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 250 246</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	1 119 530	1 112 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	382	400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 119 912</b>	<b>1 112 695</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-595 012	-546 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 889	-181 747
Personalkostnader	Not 6	-53 320	-52 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 850	-246 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 118 071</b>	<b>-1 027 873</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 841</b>	<b>84 822</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 749	445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 646	-47 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 897</b>	<b>-47 119</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-40 056</b>	<b>37 703</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-40 056</b>	<b>37 703</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	24 152 878	24 399 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 152 878</b>	<b>24 399 728</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 155 678</b>	<b>24 402 528</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 481	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 879 099	1 656 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 881 580</b>	<b>1 656 924</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 881 580</b>	<b>1 656 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 037 258</b>	<b>26 059 452</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		20 552 539	20 552 539
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 309 438	1 148 026
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 861 977</b>	<b>21 700 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 210 190	-2 086 481
Årets resultat		-40 056	37 703
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 250 245</b>	<b>-2 048 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 611 732</b>	<b>19 651 787</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 100 000	6 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 100 000</b>	<b>6 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 100 000	0
Leverantörsskulder		63 806	62 079
Skatteskulder		4 021	3 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	157 699	142 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 325 526</b>	<b>207 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 037 258</b>	<b>26 059 452</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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	114 år	114 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år
Balkonger	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 108 553	1 108 553
Överlåtelse/pantsättning	1 449	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 462	3 675
Öresutjämning	66	67
	<b>1 119 530</b>	<b>1 112 295</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	382	400
	<b>382</b>	<b>400</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 737
	Sotning	0	5 969
	Hissbesiktning	1 958	1 916
	Myndighetstillsyn	0	1 320
	Gemensamma utrymmen	1 423	946
	Sophantering	2 305	0
	Gård	0	1 026
	Serviceavtal	1 993	3 536
	Förbrukningsmateriel	4 645	4 845
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	4 462	1 863
		<b>17 161</b>	<b>25 158</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	1 825
	Tvättstuga	9 217	5 875
	Entré/trapphus	3 375	5 775
	Lås	0	620
	Ventilation	19 140	0
	Fönster	27 553	4 087
	Balkonger/altaner	0	12 211
		<b>59 285</b>	<b>30 393</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	28 938
		<b>0</b>	<b>28 938</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 826	47 200
	Värme	180 250	156 873
	Vatten	67 029	65 632
	Sophämtning/renhållning	37 103	33 317
	Grovsopor	3 135	2 802
		<b>357 343</b>	<b>305 824</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 015	23 779
	Kabel-TV	23 186	22 124
	Bredband	71 490	69 495
		<b>118 691</b>	<b>115 398</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 532</b>	<b>40 852</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>595 012</b>	<b>546 563</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	1 876
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Föreningskostnader	3 726	450
	Fritids- och trivselkostnader	3 474	0
	Förvaltningsarvode	164 147	160 614
	Administration	3 985	1 923
	Konsultarvode	35 250	5 375
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		<b>222 889</b>	<b>181 747</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 426	42 425
	Sociala kostnader	10 894	10 288
		<b>53 320</b>	<b>52 713</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	170 123	170 123
	Förbättringar	76 727	76 727
		<b>246 850</b>	<b>246 850</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 399 240	27 399 240
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 399 240</b>	<b>27 399 240</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 999 512	-2 752 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 850	-246 850
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 246 362</b>	<b>-2 999 512</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 152 878</b>	<b>24 399 728</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>53 400 000</b>	<b>51 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 400 000	51 000 000
		<b>53 400 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	14 551	14 216
	Klientmedel hos SBC	809 820	592 277
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 431
		<b>1 879 099</b>	<b>1 656 924</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 148 026	1 005 871
	Reservering enligt stadgar	190 350	190 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 938	-48 195
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 309 438</b>	<b>1 148 026</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,770 %	1 450 000	1 450 000	2023-01-28
	SEB	0,610 %	3 100 000	3 100 000	2024-01-28
	SEB	1,000 %	1 650 000	1 650 000	2023-03-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 100 000	0	
			<b>3 100 000</b>	<b>6 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 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	14 660 000	14 660 000



<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	24 176	14 311
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	662	661
	Avgifter och hyror	93 435	88 076
		<b>157 699</b>	<b>142 474</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avgifterna kommer att höjas med 3% från april 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

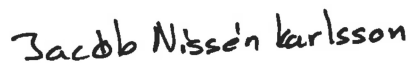
Göteborg den 17 / 4 2023



Stefan Bröyn  
Ordförande



Arsham Asgharian  
Ledamot



Jacob Nissén Karlsson  
Ledamot



Frida Pauli  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2023



Fredrik Einarsson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

### BRF RICHERTSGATAN 12, Organisationsnummer 769608-9114

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12, bokföringsår 2022-01-01 till 2022-12-31. I samband med det har jag även tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden samt föreningens räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsen förslag till resultatdisposition.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-04-17



Fredrik Einarsson

# 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)