



# 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 Sörgården

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ale.

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

#### Styrelsen

Omar Ansara	Ordförande
Bror Reino Bjerlin	Ledamot
Paul Johansson	Ledamot
Marko Katajisto	Ledamot
Georges Sehdo	Ledamot

Stefan de Zwart	Suppleant
Magnus Lundström	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bror Reino Bjerlin och Stefan de Zwart.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Engström	Ordinarie Extern	Företagskonsulten AB   Kungälv
-----------------	------------------	--------------------------------

### Valberedning

Anette Härö  
Ann-Marie Klages  
Zlatka Krak  
Mats Olausson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skårdal 62:2	1966	Ale
Skårdal 62:3	1966	Ale
Skårdal 62:4	1966	Ale
Skårdal 62:5	1966	Ale
Skårdal 63:1	1966	Ale
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 - 1967 och består av 6 flerbostadshus.

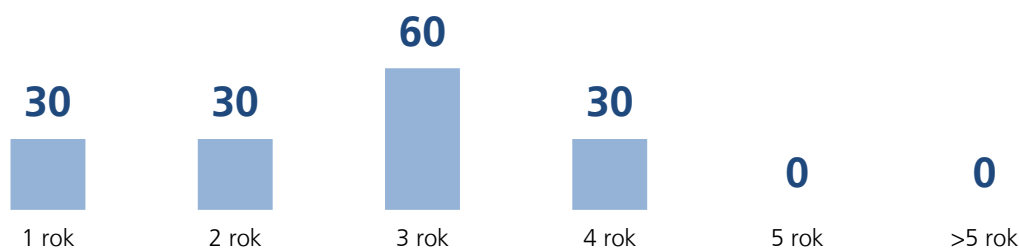
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 282 m<sup>2</sup>, varav 10 890 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 392 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt samt 30 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal Sörgårdsv.7

### Kommentar

Medlemmarna kan hyra denna lokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av betongpelare i ett par entréer	2022	
Dränering	2022 - 2023	Återupptaget arbete. Beräknas klart april-23
OVK	2019 - 2022	OVK besiktning klar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolera tak	2022	Ta in offerter för tilläggsisolera av våra tak för att sänka våra värmekostnader.
Dränering	2022	Återuppta arbetet med dräneringen av våra hus.
Balkonger	2023	
Lekplats	2023	Renovering av vår lekplats
Fjärrvärmeundercentral	2024	
Renovering tvättstugor	2024	
Renovering Entréer	2024	
Hissar	2024	Hissarna orsakar idag stora driftstörningar vilket leder till onödiga kostnader.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jour avtal	Låsinvest
Serviceavtal hissar	OTIS
Städning	SIMH
Tv & Bredband	Telia

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.  
Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.  
Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.  
Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 430 573</b>	<b>1 529 795</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 203 052	8 224 438
Finansiella intäkter	4 491	341
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 486
Ökning av kortfristiga skulder	343 584	159 613
	<b>8 551 127</b>	<b>8 395 878</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 809 128	5 608 243
Finansiella kostnader	708 438	487 274
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	70 413
Ökning av kortfristiga fordringar	21 637	0
Minskning av långfristiga skulder	366 978	329 170
	<b>8 906 181</b>	<b>6 495 100</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**3 075 519**

**3 430 573**

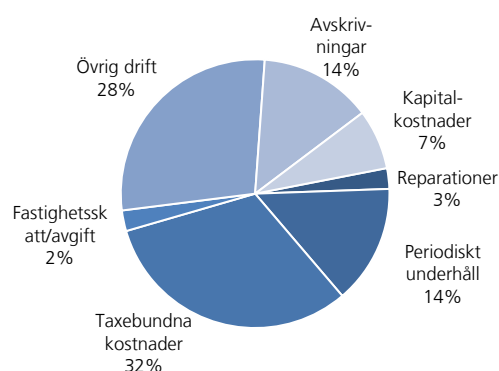
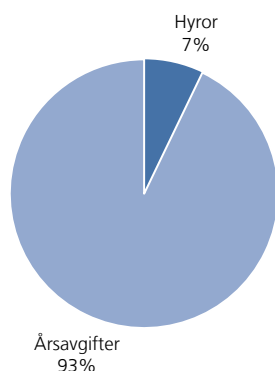
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-355 054**

**1 900 778**

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

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året avslutades OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) med godkänt resultat.

Arbetet med dräneringen av husen återupptogs och kommer att slutföras under våren 2023. I samband med detta har grundarbetet med betongpelarna vid entréerna gjorts. Även detta kommer att vara slutfört våren 2023.

Förarbete för laddstolpar har genomförts.

Gemensamt bredband via Telia infördes för samtliga medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 150 st  
Överlåtelse under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 192  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	695	693	684	671
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 401	4 434	4 465	4 496
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	42	26	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	92	90	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	40	30	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	40	44	52
Soliditet (%)	8	11	10	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 647	793	2 179	1 841
Nettoomsättning (tkr)	8 186	8 141	8 042	7 855

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 10 890 m<sup>2</sup> bostäder och 1 392 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Upplåtelseavgifter	1 692 570	0	0	1 692 570
Fond för yttre underhåll	2 137 812	475 042	0	1 662 770
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 830 382</b>	<b>475 042</b>	<b>0</b>	<b>3 355 340</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 389 740	-475 042	792 808	2 071 973
Årets resultat	-1 646 561	-1 646 561	-792 808	792 808
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>743 179</b>	<b>-2 121 603</b>	<b>0</b>	<b>2 864 782</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 573 561</b>	<b>-1 646 561</b>	<b>0</b>	<b>6 220 122</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 646 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 864 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-475 042</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b><u>743 179</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b><u>743 179</u></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	8 186 052	8 140 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 000	83 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 203 052</b>	<b>8 224 438</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 377 751	-4 997 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 263 438	-517 640
Personalkostnader	Not 6	-167 939	-92 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 336 538	-1 336 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 145 666</b>	<b>-6 944 697</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-942 614</b>	<b>1 279 741</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 491	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 438	-487 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-703 947</b>	<b>-486 933</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 646 561</b>	<b>792 808</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 646 561</b>	<b>792 808</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	50 963 528	52 270 926
Inventarier	Not 9	128 782	157 922
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 092 310</b>	<b>52 428 848</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 092 310</b>	<b>52 428 848</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 473	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 082 118	3 441 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 774	175 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 284 365</b>	<b>3 616 631</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		278	1 429
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>278</b>	<b>1 429</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 284 643</b>	<b>3 618 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 376 954</b>	<b>56 046 908</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		1 692 570	1 692 570
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 137 812	1 662 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 830 382</b>	<b>3 355 340</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 389 740	2 071 973
Årets resultat		-1 646 561	792 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>743 179</b>	<b>2 864 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 573 561</b>	<b>6 220 122</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 146 909	4 142 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 146 909</b>	<b>4 142 323</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 775 502	44 147 066
Leverantörsskulder		658 239	424 625
Skatteskulder		4 853	14 777
Övriga skulder		-1	53 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 217 891	1 044 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 656 484</b>	<b>45 684 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 376 954</b>	<b>56 046 908</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme & grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar/portar	25-60 år	25-60 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Värmesystem	15 år	15 år
Badrum medlemmar	50 år	50 år
Sekundärbyggnader (Garage/parkering)	20-50 år	20-50 år
Inventarier	10 år	10 år
Brandluckor	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 564 922	7 544 147
Hyror lokaler	35 176	35 576
Hyror parkering moms	42 581	39 838
Hyror parkering	256 967	271 770
Hyror garage	244 600	246 200
Hyror förråd	2 400	2 400
Gemensamhetslokal	1 200	600
Överlåtelse/pantsättning	28 015	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	0
Gästlägenhet	5 375	0
Öresutjämnning	-13	8
	<b>8 186 052</b>	<b>8 140 539</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	0	67 445
	Återbäring försäkringsbolag	14 366	14 820
	Övriga intäkter	2 634	1 634
		<b>17 000</b>	<b>83 899</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 319	518 668
	Fastighetsskötsel beställning	126 001	38 894
	Fastighetsskötsel gård beställning	160 154	136 891
	Snöröjning/sandning	40 000	52 500
	Städning entreprenad	108 146	122 288
	Hissbesiktning	14 181	9 019
	Gemensamma utrymmen	11 394	2 370
	Garage/parkering	0	5 785
	Sophantering	10 210	0
	Gård	33 705	25 085
	Serviceavtal	29 843	28 352
	Förbrukningsmateriel	55 483	63 072
	Teleport/hissanläggning	300	0
	Störningsjour och larm	0	8 969
	Brandskydd	14 705	14 962
	Fordon	0	7 253
		<b>622 440</b>	<b>1 034 107</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	5 364
	Tvättstuga	22 760	74 852
	Sophantering/återvinning	0	525
	Entré/trapphus	0	9 242
	Lås	9 166	8 228
	VVS	10 922	73 112
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 063
	Ventilation	0	38 500
	Elinstallationer	48 189	26 901
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	788
	Hiss	42 122	64 472
	Balkonger/altaner	46 614	0
	Mark/gård/utemiljö	43 590	0
	Garage/parkering	19 726	25 259
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 288
	Vattenskada	0	81 138
		<b>243 089</b>	<b>416 732</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	39 214	0
	Ventilation	0	210 125
	Huskropp utvändigt	1 374 004	0
	Mark/gård/utemiljö	0	133 625
		<b>1 413 218</b>	<b>343 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	787 549	518 537
	Värme	1 264 499	1 126 786
	Vatten	738 254	493 107
	Sophämtning/renhållning	300 960	282 903
	Grovsopor	34 550	45 740
		<b>3 125 813</b>	<b>2 467 073</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	142 803	134 414
Markhyra/vägavgift/avgäld	142 500	135 000
Bredband	440 299	209 942
	<b>725 602</b>	<b>479 356</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>247 590</b>	<b>256 700</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 377 751</b>	<b>4 997 717</b>
<b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	5 274	7 501
Tele- och datakommunikation	8 488	8 449
Juridiska åtgärder	46 751	31 744
Inkassering avgift/hyra	7 716	2 886
Hysesförluster	150	0
Revisionsarvode extern revisor	375	5 200
Föreningskostnader	14 144	1 575
Styrelseomkostnader	2 195	5 540
Fritids- och trivselkostnader	2 491	0
Förvaltningsarvode	844 752	312 164
Förvaltningsarvodena övriga	26 250	37 313
Administration	43 250	6 118
Korttidsinventarier	0	40 736
Konsultarvode	243 522	49 533
Bostadsrätterna Sverige Ek För	18 080	8 880
	<b>1 263 438</b>	<b>517 640</b>
<b>Not 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	128 745	71 400
Sociala kostnader	39 194	21 486
	<b>167 939</b>	<b>92 886</b>
<b>Not 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Stomme och grund K3	193 276	193 276
Fönster/dörrar och portar K3	85 491	85 491
Stomkomplettering förening K3	8 526	8 526
Stomkomplettering medlem K3	697 907	697 907
Stamledningar VA K3	48 799	48 799
Värmesystem K3	79 016	78 281
Luftbehandlingsystem K3	32 865	32 865
Sekundärbyggnader K3	161 518	161 518
Inventarier	29 140	29 791
	<b>1 336 538</b>	<b>1 336 454</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 457 817	66 387 404
	Nyanskaffningar	0	70 413
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 457 817</b>	<b>66 457 817</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 186 891	-12 880 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 307 398	-1 306 663
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 494 289</b>	<b>-14 186 891</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 963 528</b>	<b>52 270 926</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	615 822	615 822
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	84 914 000	76 781 000
	Taxeringsvärde mark	33 060 000	34 004 000
		<b>117 974 000</b>	<b>110 785 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	116 000 000	107 000 000
	Lokaler	1 974 000	3 785 000
		<b>117 974 000</b>	<b>110 785 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	659 443	659 443
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>659 443</b>	<b>659 443</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-501 521	-471 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 139	-29 791
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-530 660</b>	<b>-501 521</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>128 783</b>	<b>157 922</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	11 933	11 914
	Klientmedel hos SBC	2 020 874	2 422 941
	Räntekonto hos SBC	1 054 367	1 006 203
	OBS konto	-5 056	0
		<b>3 082 118</b>	<b>3 441 058</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	150 114	142 803
	Bredband	32 660	23 800
	Bostadsrätterna Ek förening	0	8 970
		<b>182 774</b>	<b>175 573</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 662 770	1 386 912
	Reservering enligt stadgar	475 042	475 042
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-199 184
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 137 812</b>	<b>1 662 770</b>

<b>Not 13</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>
	Swedbank	4,660 %	2 000 000	2 000 000	2025-12-22
	Swedbank	4,360 %	1 507 373	1 552 340	2026-08-25
	Swedbank	2,160 %	972 116	1 016 304	2025-02-25
	Swedbank	1,740 %	3 169 080	3 205 911	2023-01-25
	Swedbank	3,142 %	3 155 993	3 196 985	2023-01-28
	Nordea	2,250 %	19 550 000	19 650 000	2023-04-19
	Nordea	2,773 %	7 967 849	7 967 849	2023-08-17
	Nordea	2,856 %	9 600 000	9 700 000	2023-11-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 922 411</b>	<b>48 289 389</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 775 502	-44 147 066	
			<b>4 146 909</b>	<b>4 142 323</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 087 521 kr.

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



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	49 843 849	49 843 849

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	151 217	115 886
	Värme	192 322	191 089
	Extern revisor	0	5 200
	Ränta	199 361	59 154
	Avgifter och hyror	674 991	672 860
		<b>1 217 891</b>	<b>1 044 189</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dräneringen förväntas vara genomförd och allt återställt.

Lokalen vid styrelsens kontor har renoverats.

Belysningen till besöksparkeringarna ska ha installerats.


---

## Styrelsens underskrifter


---

Ale den 3 14 2023

Omar Ansara  
Ordförande

3/14/2023  


Bror Reino Bjerlin  
Ledamot



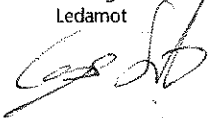
Paul Johansson  
Ledamot



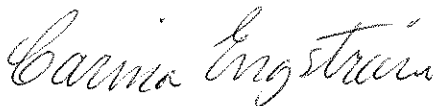
Marko Katajisto  
Ledamot



Georges Sehdo  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 14 2023



Carina Engström  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sörgården org nr 757201-7460.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sörgården för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

### Uttalanden

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 6 april 2023



Carina Engström  
Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	8 131 294	7 564 922	7 564 000
Hyror lokaler	46 975	35 176	36 000
Hyror parkering moms	40 950	42 581	37 000
Hyror parkering	278 750	256 967	272 000
Hyror garage	259 200	244 600	248 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Gemensamhetslokal	2 000	1 200	2 000
Överlåtelse/pantsättning	0	28 015	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Gästlägenhet	0	5 375	0
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 366	0
Övriga intäkter	0	2 634	0
	<b>8 761 169</b>	<b>8 203 052</b>	<b>8 161 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-500 000	-18 319	-476 000
Fastighetsskötsel beställning	-43 000	-126 001	-58 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-53 000	-160 154	-9 000
Snöröjning/sandning	-58 000	-40 000	-100 000
Städning entreprenad	-135 000	-108 146	-100 000
Städning enligt beställning	0	0	-11 000
Hissbesiktning	-10 000	-14 181	-11 000
Myndighetstillsyn	0	0	-28 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-11 394	-1 000
Sophantering	0	-10 210	-3 000
Gård	-28 000	-33 705	-21 000
Serviceavtal	-32 000	-29 843	-30 000
Förbrukningsmateriel	-70 000	-55 483	-18 000
Teleport/hissanläggning	0	-300	0
Störningsjour och larm	-10 000	0	-1 000
Brandskydd	-17 000	-14 705	-6 000
	<b>-959 000</b>	<b>-622 440</b>	<b>-873 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-272 000	0	-216 000
Tvättstuga	0	-22 760	0
Lås	0	-9 166	0
VVS	0	-10 922	0
Elinstallationer	0	-48 189	0
Hiss	0	-42 122	0
Balkonger/altaner	0	-46 614	0
Mark/gård/utemiljö	0	-43 590	0
Garage/parkering	0	-19 726	0
	<b>-272 000</b>	<b>-243 089</b>	<b>-216 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	-39 214	0
Huskropp utvändigt	0	-1 374 004	0
	<b>0</b>	<b>-1 413 218</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-780 000	-787 549	-336 000
Värme	-1 242 000	-1 264 499	-1 150 000
Vatten	-544 000	-738 254	-374 000
Sophämtning/renhållning	-312 000	-300 960	-273 000
Grovsopor	-51 000	-34 550	-43 000
	<b>-2 929 000</b>	<b>-3 125 813</b>	<b>-2 176 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-149 000	-142 803	-138 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-149 000	-142 500	-141 000
Bredband	-232 000	-440 299	-249 000
	<b>-530 000</b>	<b>-725 602</b>	<b>-528 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-260 000	-247 590	-253 000
	<b>-260 000</b>	<b>-247 590</b>	<b>-253 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-8 000	-5 274	-4 000
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-8 488	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-46 751	0
Inkassering avgift/hyra	0	-7 716	0
Hysesförluster	0	-150	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-375	-6 000
Föreningskostnader	-2 000	-14 144	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-2 195	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 491	-9 000
Förvaltningsarvode	-380 000	-844 752	-375 000
Förvaltningsarvoden övriga	-42 000	-26 250	-40 000
Administration	-8 000	-43 250	-9 000
Konsultarvode	0	-243 522	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-18 080	-9 000
	<b>-471 000</b>	<b>-1 263 438</b>	<b>-477 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-123 000	-127 746	-122 000
Övriga arvoden	0	-999	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-39 194	-38 000
	<b>-162 000</b>	<b>-167 939</b>	<b>-161 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-194 000	-193 276	-194 000
Fönster/dörrar och portar K3	-86 000	-85 491	-86 000
Stomkomplettering förening K3	-9 000	-8 526	-9 000
Stomkomplettering medlem K3	-698 000	-697 907	-698 000
Stamledningar VA K3	-49 000	-48 799	-49 000
Värmesystem K3	-80 000	-79 016	-79 000
Luftbehandlingsystem K3	-33 000	-32 865	-33 000
Sekundärbyggnader K3	-162 000	-161 518	-162 000
Utemiljö allmänt K3	-80 000	0	0
Inventarier	-30 000	-29 140	-30 000
	<b>-1 421 000</b>	<b>-1 336 538</b>	<b>-1 340 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 004 000</b>	<b>-9 145 666</b>	<b>-6 024 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 757 169</b>	<b>-942 614</b>	<b>2 137 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 367	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	105	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-1 019 000	-688 675	-575 000
Övriga räntekostnader	0	-19 763	0
	<b>-1 019 000</b>	<b>-703 947</b>	<b>-575 000</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>738 169</b>	<b>-1 646 561</b>	<b>1 562 000</b>
-----------------	----------------	-------------------	------------------

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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