



# 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 Fyrtornen

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 2052.
- 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 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 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighet Fyrvaktarens Samfällighet Sköljestensgrändens Samfällighet. Samfälligheten förvaltar bryggor, garage od.

##### Styrelsen

Maj Carlström	Ordförande
Peter Bergman	Ledamot
Bernt Thomas Gårdelöv	Ledamot
Roland Olin	Ledamot
Tomas Rudolfsson	Ledamot
Henrik Carlsson	Suppleant
Björn Kinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision
Lennart Oscarsson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Barbro Carlsson  
Ann-Christin Forsström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:13	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

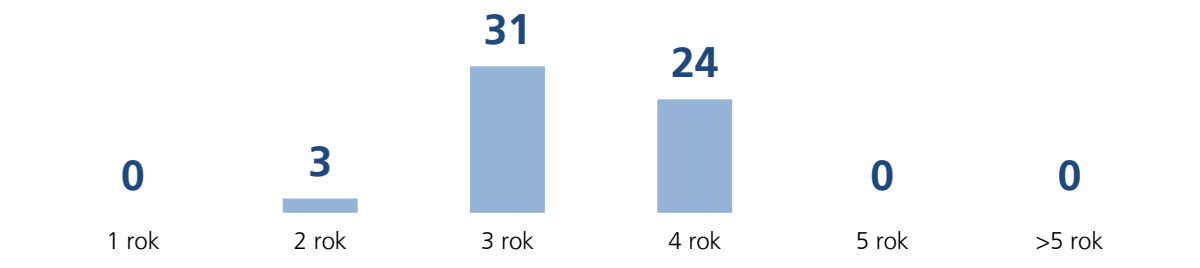
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m<sup>2</sup>, varav 5 663 m<sup>2</sup> utgör boyta och 289 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:8 Sköljestensgränden	Garage
Fyrvaktarens Samfällighetsförening	Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Träpaneler skall målas på samtliga hus	2023
Solceller är planerade	2023
Taken skall ses över	2023
Fasaderna skall målas	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

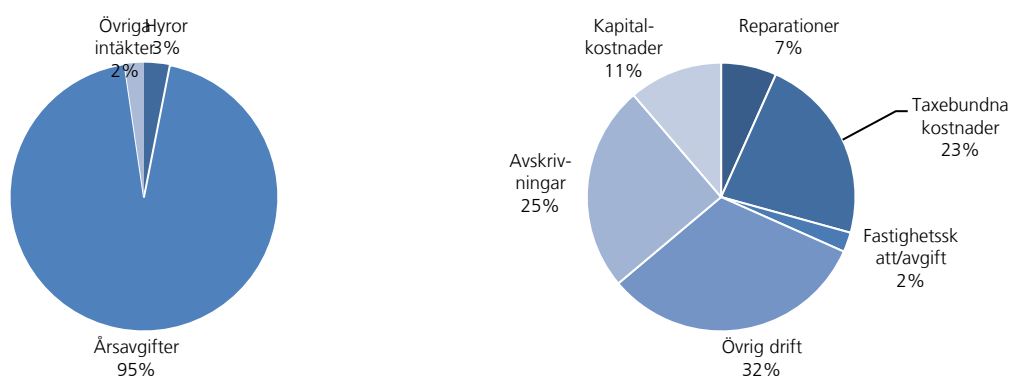
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Spolning av lgh	Spolarna
Garageport	Kone
Pumpen i 3:an	APS
Kontroll av värme	Qsec

## Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 859 616</b>	<b>3 339 720</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 731 271	3 981 168
Finansiella intäkter	35 815	141
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
Ökning av kortfristiga skulder	452 092	0
	<b>4 219 178</b>	<b>4 481 309</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 722 483	3 330 145
Finansiella kostnader	479 459	499 263
Ökning av materiella anläggningstillgångar	110 600	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 430 263	3 016
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 989
	<b>6 842 805</b>	<b>3 961 413</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 235 988</b>	<b>3 859 616</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 623 628</b>	<b>519 896</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hjärtstartare har köpts in till samtliga hus. IMD har installerats. (Individuell Mät Debitering) Alla medlemmar har samma elleverantör fr o m juli 2022. elräkning kommer numera på våra avier månadsvis från SBC. Kone har bytt ut frekvensburk i hissar på 1:an och 5:an

Garage arbetet under husen blev klart i mitten av maj 2022. Vi har även i år haft en del bodegor samt gårdsstädning. Efter städningen var det grillning med tillbehör. Samt den obligatoriska julfesten i december.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	623	623	623	623
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 904	6 922	6 834	6 834
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	24	15	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	98	83	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	81	84	94	94
Soliditet (%)	72	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-905	-50	8
Nettoomsättning (tkr)	3 715	3 967	3 979	3 889

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 663 m<sup>2</sup> bostäder och 289 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	99 494 000	0	0	99 494 000
Upplåtelseavgifter	774 000	0	0	774 000
Fond för yttre underhåll	6 690 051	900 000	-949 731	6 739 782
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 958 051</b>	<b>900 000</b>	<b>-949 731</b>	<b>107 007 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 595 921	-900 000	44 532	-2 740 453
Årets resultat	-495 642	-495 642	905 199	-905 199
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 091 563</b>	<b>-1 395 642</b>	<b>949 731</b>	<b>-3 645 652</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>102 866 488</b>	<b>-495 642</b>	<b>0</b>	<b>103 362 130</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-495 642
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 695 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 091 563</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 091 563</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	3 714 847	3 966 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 424	14 417
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 731 271</b>	<b>3 981 168</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 257 823	-3 048 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 385	-143 644
Personalkostnader	Not 6	-160 275	-137 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 060 786	-1 057 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 783 269</b>	<b>-4 387 245</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-51 999</b>	<b>-406 077</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 815	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 459	-499 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 644</b>	<b>-499 122</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-495 642</b>	<b>-905 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-495 642</b>	<b>-905 199</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 138 026 135	138 968 473
Inventarier	Not 9 20 274	28 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>138 046 409</b>	<b>138 996 595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>138 046 409</b>	<b>138 996 595</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	21 209	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 737 054	3 922 868
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 758 263</b>	<b>3 922 868</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	15 068	43 827
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>15 068</b>	<b>43 827</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 773 330</b>	<b>3 966 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>142 819 739</b>	<b>142 963 290</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		100 268 000	100 268 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 690 051	6 739 782
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 958 051</b>	<b>107 007 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 595 921	-2 740 453
Årets resultat		-495 642	-905 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 091 563</b>	<b>-3 645 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>102 866 488</b>	<b>103 362 130</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 000 000	27 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 100 000	12 200 000
Leverantörsskulder		219 702	138 598
Skatteskulder		194 174	185 378
Övriga skulder		6 684	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	432 691	77 184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 953 251</b>	<b>12 601 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 819 739</b>	<b>142 963 290</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Elmätare	10 år	
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	3 529 797	3 529 797
Hysesbortfall	-42 900	0
Hyror parkering	5 550	19 950
Hyror garage	152 700	417 000
Hysesrabatt	-37 800	0
Elintäkter moms	81 751	0
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Gästlägenhet	15 600	0
Öresutjämning	5	4
	<b>3 714 847</b>	<b>3 966 751</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Återbäring försäkringsbolag	8 261	7 217
Övriga intäkter	8 163	7 200
	<b>16 424</b>	<b>14 417</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	262 051	277 372
	Fastighetsskötsel beställning	35 235	14 236
	Fastighetsskötsel gård beställning	486	14 448
	Städning enligt beställning	4 208	1 025
	Mattvätt/Hyrmattor	81 845	74 857
	Hissbesiktning	6 288	6 159
	Serviceavtal	119 053	118 918
	Förbrukningsmateriel	26 329	33 173
	Teleport/hissanläggning	0	3 412
	Brandskydd	0	16 996
		<b>535 495</b>	<b>560 595</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	7 824
	Sophantering/återvinning	0	25 933
	Lås	2 529	2 692
	VVS	4 446	20 473
	Värmeanläggning/undercentral	4 469	2 719
	Ventilation	35 000	63 291
	Elinstallationer	4 418	4 860
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 685	0
	Hiss	188 657	0
	Fönster	24 010	31 318
	Vattenskada	0	12 126
		<b>283 214</b>	<b>171 236</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	59 250
	Ventilation	0	55 451
	Elinstallationer	0	20 000
	Fasad	0	700 030
	Garage/parkering	0	115 000
		<b>0</b>	<b>949 731</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	294 159	144 128
	Värme	560 518	585 106
	Vatten	107 565	105 288
	Grovsopor	3 036	3 377
		<b>965 278</b>	<b>837 899</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 871	74 918
	Självrisk	0	6 377
	Samfällighetsavgift	159 584	224 874
	Kabel-TV	133 446	128 662
	Bredband	2 320	1 071
		<b>373 221</b>	<b>435 902</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 615</b>	<b>93 559</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 257 823</b>	<b>3 048 922</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 913	625
	Tele- och datakommunikation	15 804	9 787
	Inkassering avgift/hyra	463	514
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 000
	Föreningskostnader	71 988	4 675
	Styrelseomkostnader	7 156	7 710
	Studieverksamhet	1 500	0
	Förvaltningsarvode	80 155	67 192
	Administration	25 133	1 311
	Korttidsinventarier	0	7 492
	Konsultarvode	72 717	18 621
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 537
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		<b>304 385</b>	<b>143 644</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och interntrevisor	137 300	118 200
	Sociala kostnader	22 975	19 379
		<b>160 275</b>	<b>137 579</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 021 751	1 021 751
	Förbättringar	31 187	27 500
	Inventarier	7 848	7 848
		<b>1 060 786</b>	<b>1 057 099</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	151 302 562	151 302 562
	Nyanskaffningar	110 600	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 413 162</b>	<b>151 302 562</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 334 089	-11 284 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 052 938	-1 049 251
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 387 027</b>	<b>-12 334 089</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>138 026 135</b>	<b>138 968 473</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 375 000	27 375 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	114 626 384	95 147 063
	Taxeringsvärde mark	70 624 917	82 746 648
		<b>185 251 301</b>	<b>177 893 711</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	184 000 000	177 000 000
	Lokaler	1 251 301	893 711
		<b>185 251 301</b>	<b>177 893 711</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 984	50 984
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 984</b>	<b>50 984</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 862	-15 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 848	-7 848
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 710</b>	<b>-22 862</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 274</b>	<b>28 122</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	108 930	107 079
	Momsavräkning	7 203	0
	Klientmedel hos SBC	919 434	3 334 692
	Fordran samfällighet	3 400 000	0
	Räntekonto hos SBC	301 486	481 097
		<b>4 737 054</b>	<b>3 922 868</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	6 739 782	6 019 782
	Reservering enligt stadgar	900 000	900 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-949 731	-180 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 690 051</b>	<b>6 739 782</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
	Handelsbanken	1,200 %	12 600 000	12 600 000	2031-03-01
	Handelsbanken	1,420 %	12 000 000	12 000 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	12 100 000	12 100 000	2025-01-30
	Handelsbanken	1,120 %	2 400 000	2 500 000	2026-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 100 000</b>	<b>39 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 100 000	-12 200 000	
			<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 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>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	53 540 000	53 540 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	62 175	68 784
	Avgifter och hyror	0	8 400
	SBC Hemma avgifter och hyror	327 891	0
	Konsultarvode	42 625	0
		<b>432 691</b>	<b>77 184</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 skall vi måla husfasaderna. Och se över våra tak. Lägga ny papp och eventuellt sätta upp solceller

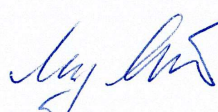


---

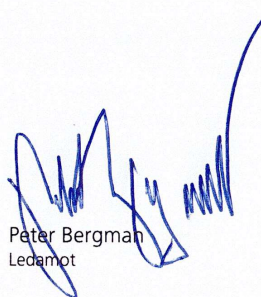
## Styrelsens underskrifter

---

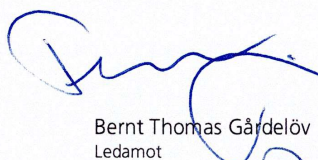
Göteborg den 20 / 4 2023

 20/4-2023

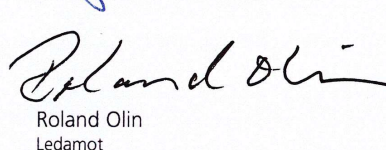
Maj Carlström  
Ordförande

 1 20/4-2023

Peter Bergman  
Ledamot

 20/4-2023

Bernt Thomas Gårdelöv  
Ledamot

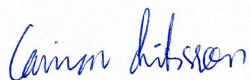
 20/4-2023

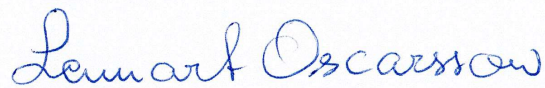
Roland Olin  
Ledamot

 20/4.2023

Tomas Rudolfsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2023  
BoRevision AB

  
Carina Eriksson  
Extern revisor

  
Lennart Oscarsson  
Intern revisor



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrtornen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

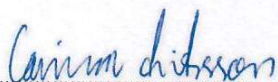
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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, vidtagna 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 24/5 2023



Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Lennart Oscarsson  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 284 000	3 529 797	3 530 000
Hysesbortfall	0	-42 900	0
Hyror parkering	0	5 550	6 600
Hyror garage	78 000	152 700	89 000
Hysesrabatt	0	-37 800	0
Elintäkter moms	0	81 751	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 143	0
Gästlägenhet	9 000	15 600	9 000
Öresutjämning	0	5	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 261	0
Övriga intäkter	0	8 163	0
	<b>4 371 000</b>	<b>3 731 271</b>	<b>3 634 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-310 000	-262 051	-269 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-35 235	-45 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-486	-54 000
Städning enligt beställning	-1 000	-4 208	0
Mattvätt/Hymattor	-85 000	-81 845	-72 000
Sotning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 288	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Gård	0	0	-6 000
Serviceavtal	-132 000	-119 053	-106 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-26 329	-18 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	-4 000
Brandskydd	-19 000	0	-8 000
	<b>-638 000</b>	<b>-535 495</b>	<b>-597 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-136 000
Lås	0	-2 529	0
VVS	0	-4 446	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 469	0
Ventilation	0	-35 000	0
Elinstallationer	0	-4 418	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 685	0
Hiss	0	-188 657	0
Fönster	0	-24 010	0
	<b>-150 000</b>	<b>-283 214</b>	<b>-136 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-4 500 000	0	0
Garage/parkering	0	0	-3 150 000
	<b>-4 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-300 000	-294 159	-130 000
Värme	-700 000	-560 518	-512 000
Vatten	-120 000	-107 565	-94 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-4 000
Grovsopor	-4 000	-3 036	0
	<b>-1 124 000</b>	<b>-965 278</b>	<b>-740 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-83 000	-77 871	-76 000
Samfällighetsavgift	-248 000	-159 584	-293 000
Kabel-TV	-142 000	-133 446	-121 000
Bredband	-2 000	-2 320	0
	<b>-475 000</b>	<b>-373 221</b>	<b>-490 000</b>
<b>Fastighetskatt</b>			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-88 855	-100 615	-90 000
	<b>-88 855</b>	<b>-100 615</b>	<b>-90 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 913	-3 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-15 804	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-71 988	-9 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 156	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-5 000
Studieverksamhet	0	-1 500	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-80 155	-70 000
Administration	-4 000	-25 133	-5 000
Konsultarvode	0	-72 717	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 537	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 270	-7 000
	<b>-133 000</b>	<b>-304 385</b>	<b>-145 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-126 000	-128 300	-126 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-5 000	-7 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-22 975	-27 000
	<b>-160 000</b>	<b>-160 275</b>	<b>-160 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 022 000	-1 021 751	-1 022 000
Förbättringar	-28 000	-31 187	-28 000
Inventarier	-8 000	-7 848	-8 000
	<b>-1 058 000</b>	<b>-1 060 786</b>	<b>-1 058 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-8 326 855</b>	<b>-3 783 269</b>	<b>-6 566 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 955 855</b>	<b>-51 999</b>	<b>-2 931 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	28 000	597	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Övriga finansiella intäkter	0	135 171	0
Låneräntor	-710 000	-479 459	-400 000
	<b>-682 000</b>	<b>-343 644</b>	<b>-400 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-4 637 855</b>	<b>-395 642</b>	<b>-3 331 400</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)