

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stickan

Styrelsen får härmed upprätta 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14 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

Kimia Razdan	Ordförande
Stefan Holmqvist	Ledamot
Magnus Olsson	Ledamot
Max Rittberger	Ledamot
Carl Vedin	Ledamot

Anna Larsson	Suppleant
Ella Schönborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Ryfors	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

Valberedning

Rikard Ekbohm

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallebäck 2:10	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2022 och består av 1 flerbostadshus.

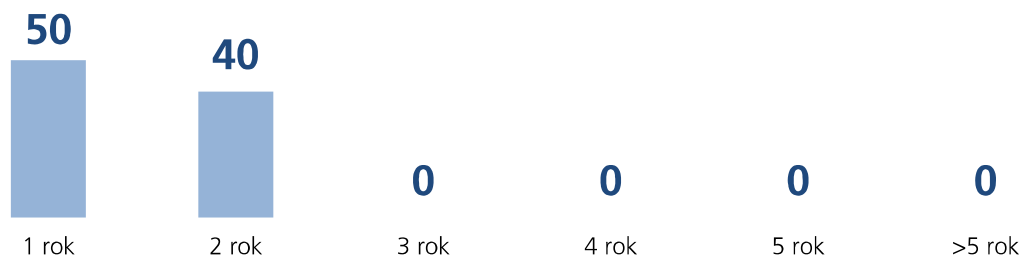
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 762 m², varav 3 762 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GBG Kallebäck GA:4	Delägarförvaltning med flertalet fastigheter i området. Berör - Gator, p-platser, ledningar m.m. Sköts av Castellum och finansieras främst från parkerings-intäkter på området.
GBG Kallebäck GA:5	Delägarförvaltning med flertalet fastigheter i området. Berör - Stor Glasskärm/Ljudbarriär mellan kontorshus. Sköts av Castellum.
GBG Kallebäck GA:6	Gemensam innegård mellan Kallebäck 2:12, 2:13 & 2:14. Berör - Innegård med gräs/planteringar, utomhusytor mot gatuplan, trappor mot gatuplan m.m. Sköts av KAB, BRF Stickan & BRF Plånet gemensamt.
GBG Kallebäck GA:7	Delad anläggning mellan Kallebäck 2:12 och 2:13. Berör - Grundläggande grundkonstruktion för vissa bärande väggar och pålning som överlappar mellan fastigheter 2:12 & 2:13. Delas gemensamt.
GBG Kallebäck GA:9	El central för redundantmatning av räddningshissar i Kallebäck 2:13 & 2:14. Berör - El central med redundantmatning, trycksättningsfläktar, pumpar i pumpgrop m.m för fungerande funktion. El central belägen i 2:13 men delas av både 2:13 & 2:14 i ansvar och försörjning.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparationer i cykelgarage	2022 - 2023	Byte av dörr och reparation av skåp för GoRide efter inbrott.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Nätverk	Telenor
Avfall	Göteborgs Stad
Återvinning	PreZero
Hissar	Kone AB
Återkommande besiktning av hissar	Kiwa AB
El, vatten och värme	Göteborgs Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkring	Trygg Hansa
Bank (lån)	Danske Bank
Bank (konto)	Handelsbanken
Hemsida/portal	Libitum
Teknisk Förvaltning	MBA
Mätning av el och varmvatten	Elvaco
Hosting/passersystem	Great Security
Parkering och garage	KAB
Cykelpool	GoRide
Passersystem	Aptus

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

Det finns flertalet servitutsavtal i föreningen. Servitutsavtal Cykelrum garage: Ett servitutsavtal som är gällande mellan KAB (Kallebäck 2:12) och BRF Stickan (2:13) gällande nyttjande av ett cykelrum som ligger i KABs fastighet men som disponeras och nyttjas enbart av BRF Stickan. Stickan betalar runt 2000kr/år för nyttjandet av utrymmet och 2:12 står för elförsörjning, belysning m.m. BRF stickan ansvarar för skador på dörr till utrymme samt skador som uppstår av nyttjandet inifrån utrymmet. Servitutsavtal Cykelrum garage: Ett servitutsavtal som är gällande mellan BRF Plånet (Kallebäck 2:14) och BRF Stickan (2:13) gällande nyttjandet av ett cykelrum som ligger i 2:14s fastighet men som disponeras och nyttjas enbart av BRF Stickan. Likvärdigt upplägg som i servitutet med 2:12 gällande cykelrum. Servitutsavtal gällande parkering: Ett servitutsavtal gällande parkering i KAB (2:12)s fastighetsutrymme garage finnes. Detta avtal gäller parkeringar som BRF Stickan förfogar över i ett garageutrymme tillhörande 2:12. Avtalet gäller 13st parkeringsplatser i 2:12, varav 9st är vanliga parkeringsplatser och 4st parkeringsplatser med laddplatser för El/hybrid bilar. Utrymmet sköts av KAB som ansvarar för tillgång till utrymmet samt hantering av tekniska system m.m för parkeringar. BRF Stickan betalar 2:12 - 194 880kr/år för nyttjandet och en årlig höjning av hyran på 2% sker 1/1 varje nytt kalenderår. Servitutsavtal gällande parkering: Ett servitutsavtal gällande parkering i Kungsleden (Kallebäck 2:9) parkeringhus finnes. Detta avtal gäller parkeringar som BRF stickan förfogar över i fastighet 2:9. Detta avtal är likvärdigt till parkeringsavtalet med 2:12, där 2:9 sköter drift och tillgång samt tekniska system åt BRF Stickan. I utrymmet finns 15st parkeringsplatser som får nyttjas av 2:13 till en kostnad av 227 806kr/år och ökar efter riktlinjer bestämt i indexklasul som finnes i avtalet.

Föreningens ekonomi

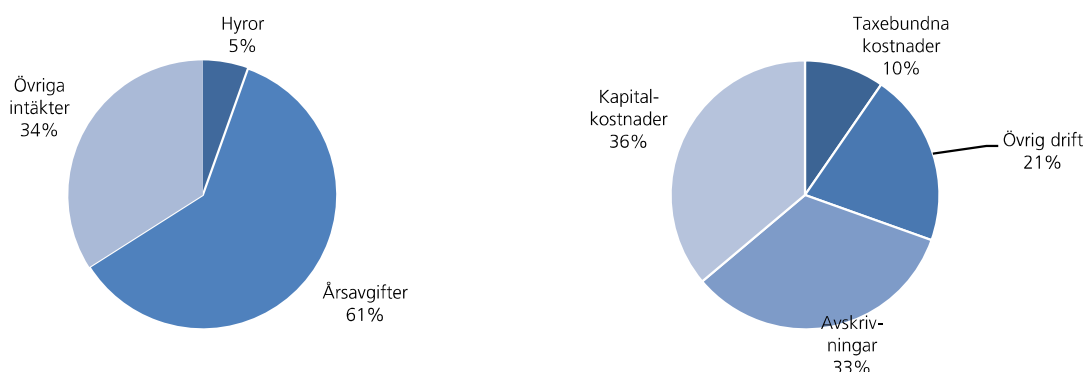
Föreningen har en långsiktig planering som följer den tidigare lagda ekonomiska planen. Ett av föreningens bolån har en pausad amortering från 2023-01-01 till 2023-12-31, därefter påbörjas amorteringen igen med planerad kompensation för missad amortering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2038. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6,99 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
Likvida medel vid årets början	0	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 504 668	3 274 213
Finansiella intäkter	687	0
Minskning kortfristiga fordringar	24 709 478	0
Medlemsinsatser	190 507 995	20 957 555
Ersättning till yttrefond	9 916	0
Ökning av långfristiga skulder	0	244 898 939
Ökning av kortfristiga skulder	857 671	0
	219 590 415	269 130 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 360 042	0
Finansiella kostnader	1 598 064	3 274 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	19 638 751	241 037 218
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 819 276
Minskning av långfristiga skulder	195 883 472	0
	218 480 328	269 130 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 110 087	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 110 087	0

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har Skanska varit med och hanterat diverse garantiärenden. Dessa rör primärt hiss och ventilationssystem. Utöver detta har föreningens gemensamma cykelförråd haft mindre underhåll i samband med intrång. Dörr har bytts ut och mindre reparationer genomförts för att återställa god kvalitet. I övrigt har teknisk förvaltare utfört mindre underhåll löpande enligt ordinarie avtal. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 6.99% från och med 2023-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0
Tillkommande medlemmar: 145
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 029	65 098
Elkostnad/m ² totalyta	66	0
Värmekostnad/m ² totalyta	16	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	425	870
Soliditet (%)	81	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-931	0
Nettoomsättning (tkr)	2 574	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 762 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	211 465 550	190 507 995	0	20 957 555
Fond för yttre underhåll	122 837	122 837	0	0
S:a bundet eget kapital	211 588 387	190 630 832	0	20 957 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-109 441	-109 441	-3 479	3 479
Årets resultat	-930 541	-930 541	0	0
S:a fritt eget kapital	-1 039 982	-1 039 982	-3 479	3 479
S:a eget kapital	210 548 405	189 590 850	-3 479	20 961 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-930 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 920
summa balanserat resultat	-1 039 982

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 039 982
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 573 638	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	931 030	3 274 213
Summa rörelseintäkter		3 504 668	3 274 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 184 122	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 341	0
Personalkostnader	Not 6	-65 579	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 477 791	0
Summa rörelsekostnader		-2 837 832	0
RÖLSERESULTAT		666 836	3 274 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		687	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 598 064	-3 274 213
Summa finansiella poster		-1 597 377	-3 274 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 541	0
ÅRETS RESULTAT		-930 541	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	Not 8		
Hyresrätter		2 600 000	0
		2 600 000	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	256 601 657	61 040 697
Pågående byggnation	Not 10	0	180 000 000
		256 601 657	241 040 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		259 201 657	241 040 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 081	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 181 953	24 819 276
		1 220 034	24 819 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 220 034	24 819 276
SUMMA TILLGÅNGAR		260 421 692	265 859 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 465 550	20 957 555
Fond för yttre underhåll	Not 12	122 837	0
Summa bundet eget kapital		211 588 387	20 957 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 441	3 479
Årets resultat		-930 541	0
Summa fritt eget kapital		-1 039 982	3 479
SUMMA EGET KAPITAL		210 548 405	20 961 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		149	0
Byggnadskreditiv	Not 13	0	244 898 939
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 400 712	0
Summa långfristiga skulder		32 400 861	244 898 939
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	16 614 755	0
Leverantörsskulder		494 888	0
Skatteskulder		125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	362 658	0
Summa kortfristiga skulder		17 472 426	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 421 692	265 859 973

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 År	0
Standardförbättringar	100 År	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 120 682	0
Hyror garage	191 333	0
Bredbandsintäkter	89 100	0
Varmvattenintäkter	38 064	0
Elintäkter moms	88 226	0
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 231	0
Öresutjämnning	25	0
	2 573 638	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Avräkning Skanska	931 030	3 274 213
	931 030	3 274 213

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	74 449	0
	Fastighetskötsel beställning	24 844	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	26 746	0
	Garage/parkering	435 791	0
	Sophantering	10 392	0
	Serviceavtal	65 848	0
	Förbrukningsmateriel	2 349	0
		640 418	0
	Reparationer		
	Entré/trapphus	8 415	0
	Hiss	5 036	0
		13 451	0
	Taxebundna kostnader		
	El	248 752	0
	Värme	61 173	0
	Vatten	53 797	0
	Sophämtning/renhållning	60 791	0
		424 512	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 616	0
		105 616	0
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	125	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 184 122	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 801	0
	Inkassering avgift/hyra	6 290	0
	Revisionsarvode extern revisor	-20 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	534	0
	Förvaltningsarvode	61 740	0
	Administration	19 442	0
	Korttidsinventarier	27 014	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	0
		110 341	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 900	0
	Sociala kostnader	15 679	0
		65 579	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 467 251	0
	Förbättringar	10 539	0
		1 477 791	0
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Servitutsavtal parkering	2 600 000	0
		2 600 000	0
Not 9	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 040 697	0
	Omklassificering	197 038 751	0
	Ideell andel av Göteborg Kallebäck 2:10	0	61 040 697
	Utgående anskaffningsvärde	258 079 448	61 040 697
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 477 791	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 477 791	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	256 601 657	61 040 697
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 040 697	61 040 697
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	269 310 000	45 435 000
	Taxeringsvärde mark	142 888 000	129 789 000
		412 198 000	175 224 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	398 000 000	172 775 000
	Lokaler	14 198 000	2 449 000
		412 198 000	175 224 000
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	180 000 000	102 500 000
	Nyanskaffning	0	77 500 000
	Omklassificering till byggnad	-180 000 000	180 000 000
		0	180 000 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Momsavräkning	55 412	0
	Klientmedel hos SBC	1 109 609	0
	Fordringar kreditfakturor	16 305	0
	Räntekonto hos SBC	628	0
	Avräkning byggare	0	24 819 276
		1 181 953	24 819 276

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	112 920	0
	Ersättning från Skanska	9 917	0
	Vid årets slut	122 837	0

Not 13	BYGGNADSKREDITIV	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0	-244 898 939

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,310 %	16 365 244	0	2024-04-02
Danske Bank	3,090 %	16 284 979	0	2025-03-31
Danske Bank	2,240 %	16 365 244	0	2027-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		49 015 467	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 614 755	0	
		32 400 712	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 542 147 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 466 730	0

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	49 900	0
Sociala avgifter	15 679	0
Ränta	5 203	0
Avgifter och hyror	291 876	0
	362 658	0

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2023 planeras besiktning av hissarna.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Kimia Razdan
Ordförande

Stefan Holmqvist
Ledamot

Magnus Olsson
Ledamot

Max Rittberger
Ledamot

Carl Vedin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stickan, org. nr 769638-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stickan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 024 604	2 120 682	0
Hyror garage	266 000	191 333	0
Bredbandsintäkter	118 000	89 100	0
Varmvattenintäkter	108 000	38 064	0
Elintäkter moms	226 000	88 226	0
Överlåtelse/pantsättning	20 000	21 977	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	24 231	0
Öresutjämning	0	25	0
Övriga intäkter	0	931 030	0
	3 762 604	3 504 668	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-112 000	-74 449	0
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-24 844	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-26 746	0
Garage/parkering	-510 000	-435 791	0
Sophantering	0	-10 392	0
Serviceavtal	-82 000	-65 848	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 349	0
	-726 000	-640 418	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
Entré/trapphus	0	-8 415	0
Hiss	0	-5 036	0
	-40 000	-13 451	0
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-248 752	0
Värme	-215 000	-61 173	0
Vatten	-100 000	-53 797	0
Sophämtning/renhållning	-112 000	-60 791	0
	-827 000	-424 512	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-105 616	0
Samfällighetsavgift	-50 000	0	0
Bredband	-118 000	0	0
	-238 000	-105 616	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-125	0
	0	-125	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-7 801	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 290	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	20 000	0
Föreningskostnader	-5 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-534	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-61 740	0
Administration	-25 000	-19 442	0
Korttidsinventarier	0	-27 014	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 520	0
	-128 000	-110 341	0

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-49 900	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 679	0
	-60 000	-65 579	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-1 467 251	0
Förbättringar	0	-10 539	0
	0	-1 477 791	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 019 000	-2 837 832	0
RÖRELSERESULTAT	1 743 604	666 836	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	628	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-1 283 405	-674 753	0
Ränta checkräkning	0	-922 822	0
Övriga räntekostnader	0	-489	0
	-1 283 405	-1 597 377	0
RESULTAT	460 199	-930 541	0

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