

# 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 Svarta Havet

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 2070.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22 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

Kicki Björklund	Ordförande
Torbjörn Carlsson	Ledamot
Ida Ekqvist	Ledamot
Anton Törnberg	Ledamot

Birgitta Svantesdotter Holmdahl	Suppleant
Emil Rasmus Petersson	Suppleant
Jakob Säw	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Rävisor AB	Ordinarie Extern
------------	------------------

### Valberedning

Karolina Erhardsson  
Anita Huuskonen  
Agnes Velandar

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-05. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 735:486	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktpåverkande el.

### Byggnadsår och ytor

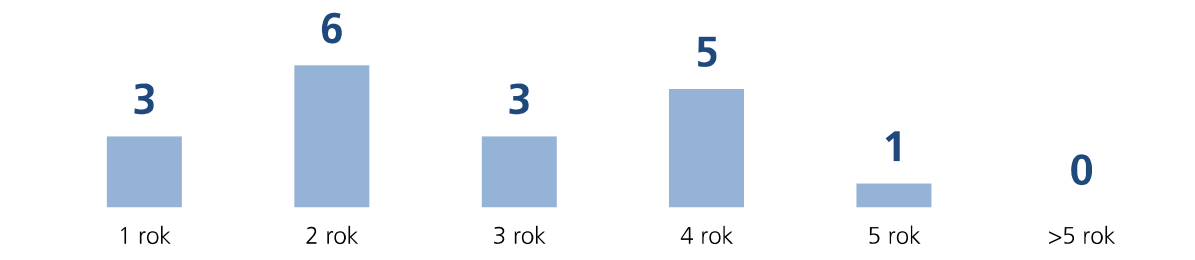
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 483 m<sup>2</sup>, varav 1 483 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022/2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning i källare och vind	2022	Miljöbelysning
Översyn av fönster	2022	Skalegårdens AB
Åtgärdande av fönsterkarmar	2022 - 2023	Skalegårdens AB
Ombyggnation av soprum	2022	Vesterberg snickeri
Byte av samtliga lampor utomhus	2021	Firma
Löpande underhåll av fönster	2021	Firma
Bättringsmålning fasad	2021	Egen regi
Grus till våra gårdar	2019	Egen regi
Nytt Plank	2018	Olofstorps Bygg
Renovering av fönster mot söder	2018 - 2020	Björns Fönsterrenoveringar
Måla förråden	2017	Egen regi
Underhåll av grunder	2017	Olofstorps Bygg
Nytt plank	2016	Olofstorps Bygg
Målning av fasader	2014	KP måleri
Installation av snörasskydd	2014	KP måleri
Sotarstegar	2014	KP måleri
Målning förrådsdörrar	2013	I egen regi
Målning staket	2012 - 2013	I egen regi
13 duschrum	2011 - 2012	Genomförda av Ahlströms Bygg AB

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering målning av tak Hus nr 9	2023	firma
Installation av cykelställ	2023	firma
Nyinstallation av dagvattenbrunn mellan hus 5 & 7 samt åtgärda asfaltbeläggning	2023	firma
Måla Fasader	2023	firma

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avgifts- och hyresförvaltning	SBC
Kabel-TV	Tele2
El	Göteborgsenergi DinEl

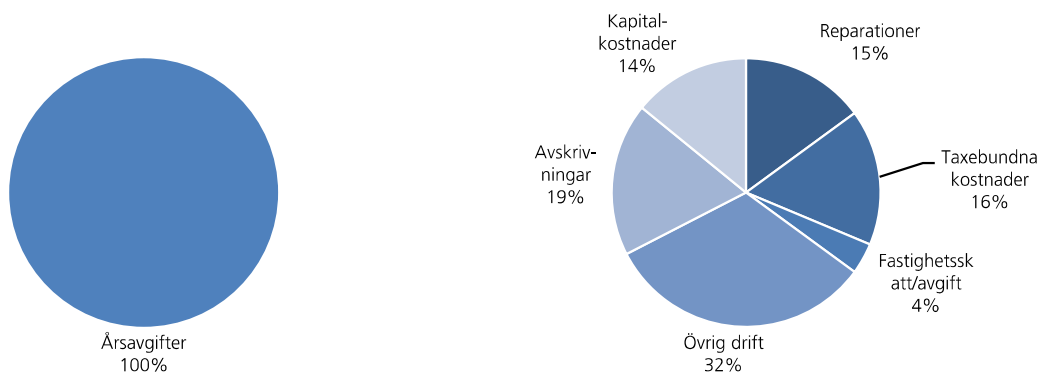
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 121 286</b>	<b>2 786 370</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	974 275	1 002 198
Finansiella intäkter	4 670	507
Minskning långa fordringar	60	0
Ökning av kortfristiga skulder	62 888	12 626
	<b>1 041 893</b>	<b>1 015 331</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	483 281	529 496
Finansiella kostnader	101 466	86 178
Ökning av kortfristiga fordringar	3 174	0
Minskning av långfristiga skulder	56 692	64 742
	<b>644 613</b>	<b>680 416</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 518 566</b>	<b>3 121 286</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>397 280</b>	<b>334 915</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen tagit fram förfrågningsunderlag och offert för projektledning av renovering och målning av fasader

Besiktning av samtliga fönster i föreningen har genomförts under 2022

Arbetet med att reparera skadade fönsterkarmar har påbörjats och planeras att fortsätta under 2023

Styrelsen har tagit fram nya stadgar och ordningsregler som har fastslagit på två extrastämmor under 2022

Soprummet har byggts om

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	653	598	653
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 042	5 080	5 124	5 161
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	16	12	13
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	33	31	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	58	60	58
Soliditet (%)	25	23	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	263	145	165	231
Nettoomsättning (tkr)	970	968	887	968

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 483 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	926 499	0	0	926 499
Fond för yttre underhåll	1 849 276	290 000	-49 621	1 608 897
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 775 775</b>	<b>290 000</b>	<b>-49 621</b>	<b>2 535 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-499 052	-290 000	194 809	-403 861
Årets resultat	262 948	262 948	-145 188	145 188
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-236 104</b>	<b>-27 052</b>	<b>49 621</b>	<b>-258 673</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 539 670</b>	<b>262 948</b>	<b>0</b>	<b>2 276 723</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	262 948
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-209 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-236 105</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-236 105</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	970 131	967 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 144	34 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>974 275</b>	<b>1 002 198</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-328 633	-302 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 648	-227 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 250	-241 843
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-614 531</b>	<b>-771 339</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>359 744</b>	<b>230 859</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 730	507
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 466	-86 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 796</b>	<b>-85 671</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>262 948</b>	<b>145 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>262 948</b>	<b>145 188</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	6 647 393	6 778 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 647 393</b>	<b>6 778 644</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	14 310	14 370
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 310</b>	<b>14 370</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 661 703</b>	<b>6 793 014</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 172	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 059 184	2 656 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 062 356</b>	<b>2 656 916</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	460 035	465 021
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>460 035</b>	<b>465 021</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 522 392</b>	<b>3 121 938</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 184 095</b>	<b>9 914 952</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		926 499	926 499
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 849 276	1 608 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 775 775</b>	<b>2 535 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-499 052	-403 861
Årets resultat		262 948	145 188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-236 104</b>	<b>-258 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 539 670</b>	<b>2 276 723</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 513 049	4 002 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 513 049</b>	<b>4 002 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 963 689	3 531 180
Leverantörsskulder		32 658	19 766
Skatteskulder		2 570	1 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 459	83 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 131 376</b>	<b>3 635 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 184 095</b>	<b>9 914 952</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 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	100 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	967 716	967 716
Överlåtelse/pantsättning	2 415	0
	<b>970 131</b>	<b>967 716</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	30 900
Återbäring försäkringsbolag	4 144	3 578
Övriga intäkter	0	4
	<b>4 144</b>	<b>34 482</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 075
	Sotning	5 825	2 783
	Gård	5 853	28 176
	Förbrukningsmateriel	854	2 634
	Brandskydd	0	12 204
		<b>12 532</b>	<b>49 872</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	47 287	0
	Gemensamma utrymmen	16 558	0
	Lås	3 428	3 034
	VVS	0	2 520
	Värmeanläggning/undercentral	27 500	0
	Elinstallationer	12 623	0
		<b>107 396</b>	<b>5 554</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	49 621
		<b>0</b>	<b>49 621</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 915	23 862
	Vatten	54 324	49 189
	Sophämtning/renhållning	30 000	37 672
		<b>117 239</b>	<b>110 723</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 206	37 580
	Kabel-TV	23 918	22 820
		<b>64 124</b>	<b>60 400</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 342</b>	<b>26 262</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>328 633</b>	<b>302 432</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	626
	Juridiska åtgärder	37 578	91 016
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	19 125
	Föreningskostnader	450	-6 105
	Styrelseomkostnader	361	0
	Fritids- och trivselkostnader	370	829
	Förvaltningsarvode	37 051	36 252
	Administration	8 163	3 430
	Korttidsinventarier	0	28 820
	Konsultarvode	52 175	48 201
	Tidningar facklitteratur	0	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 420
		<b>154 648</b>	<b>227 065</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	115 241	115 241
	Förbättringar	16 009	126 602
		<b>131 250</b>	<b>241 843</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 043 256	12 043 256
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 043 256</b>	<b>12 043 256</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 536 560	-4 294 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 250	-241 843
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 667 811</b>	<b>-4 536 560</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-728 052	-728 052
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-728 052</b>	<b>-728 052</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 647 393</b>	<b>6 778 644</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	21 400 000
		<b>38 600 000</b>	<b>38 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 600 000	38 800 000
		<b>38 600 000</b>	<b>38 800 000</b>

<b>Not 9</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
Andel i Vindkraftverk Töftedal, 30 andelar á 680 kr i anskaffning	14 310	14 310	14 310	14 370
		<b>14 310</b>	<b>14 310</b>	<b>14 370</b>
<b>Not 10</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Skattekonto		654	652	
Klientmedel hos SBC		2 003 802	1 605 761	
Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 503	
		<b>3 059 184</b>	<b>2 656 916</b>	
<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Vid årets början		1 608 897	1 318 897	
Reservering enligt stadgar		290 000	290 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-49 621	0	
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 849 276</b>	<b>1 608 897</b>	
<b>Not 12</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,900 %	1 528 609	1 544 169	2024-03-01
Handelsbanken	0,900 %	0	1 747 877	Löst
Handelsbanken	1,420 %	0	1 741 551	Löst
Handelsbanken	1,140 %	947 500	957 500	2023-06-30
Handelsbanken	1,290 %	1 526 141	1 542 333	2023-03-30
Handelsbanken	3,214 %	3 474 488	0	2023-09-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 476 738</b>	<b>7 533 430</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 963 689	-3 531 180	
		<b>1 513 049</b>	<b>4 002 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 591 738 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	10 953 000	10 953 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	3 180	2 900
	Avgifter och hyror	0	80 643
	Avgifter och hyror	84 675	0
	Reparationer	44 604	0
		<b>132 459</b>	<b>83 543</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning och renovering av fasader och tak

Markarbeten planeras.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Kicki Björklund  
Ordförande

Torbjörn Carlsson  
Ledamot

Ida Ekqvist  
Ledamot

Anton Törnberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Rävisor AB

David Walman  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svarta Havet  
716443-9502**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarta Havet för år 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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