



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 Norra Cityhuset

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 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västra Frölunda.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Cityhusen Frölunda Torg Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Gunnel Möller	Ordförande
Cornel Barbu	Ledamot
Lars David Ludvigsson	Ledamot
Ronel Martinez	Ledamot
Anita Martinsson	Ledamot

Anita Helene Johannessen Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄRNBROTT 142:21	2011	Västra Frölunda
JÄRNBROTT GA:40 (en tredjedel)	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.

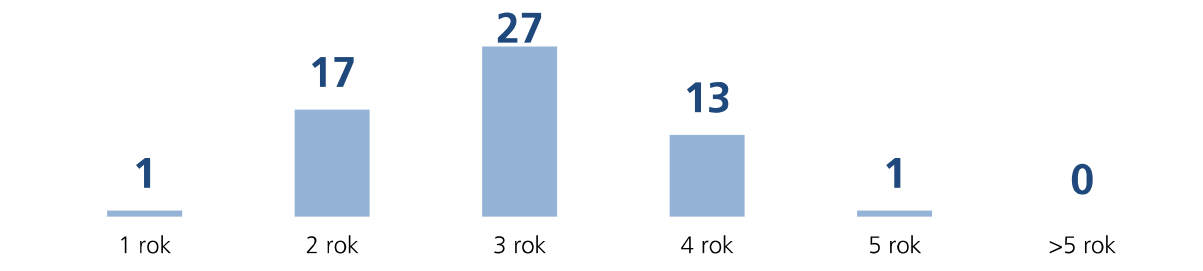
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 041 m², varav 4 901 m² utgör boyta och 2 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

parkeringsplan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
spolning av stammar	2022
målning av sluss till garaget	2020
Utvändig balkongtvätt	2019
ledbelysning	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Låsinväst	Jour - teknisk förvaltning

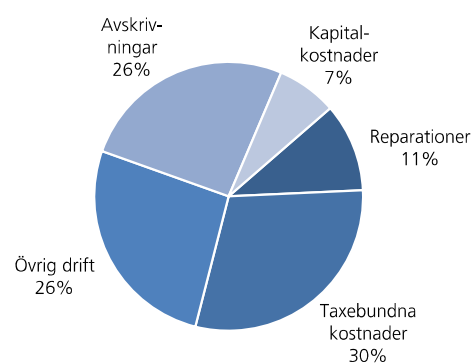
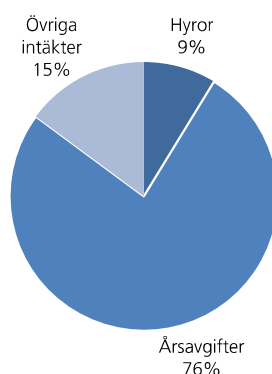
Föreningens ekonomi

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

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 195 477	1 763 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 772 068	3 352 261
Finansiella intäkter	2 916	131
Ökning av kortfristiga skulder	61 106	200 579
	3 836 090	3 552 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 890 754	2 414 243
Finansiella kostnader	308 863	310 549
Ökning av kortfristiga fordringar	104 514	1 008
Minskning av långfristiga skulder	395 460	1 395 460
	3 699 591	4 121 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 331 976	1 195 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 499	-568 291

*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

Genomfört spolning med högtryck och hetvatten av stammar i kök och badrum i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	588
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 140	7 221	7 505	7 790
Elkostnad/m ² totalyta	105	85	56	93
Värmekostnad/m ² totalyta	43	68	51	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	26	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	63	80	93
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-535	-483	-263	-457
Nettoomsättning (tkr)	3 368	3 283	3 182	3 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 901 m² bostäder och 2 140 m² lokaler.

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	154 383 000	0	0	154 383 000
Fond för yttre underhåll	2 408 565	386 000	0	2 022 565
S:a bundet eget kapital	156 791 565	386 000	0	156 405 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 420 882	-386 000	-483 173	-3 551 709
Årets resultat	-535 405	-535 405	483 173	-483 173
S:a fritt eget kapital	-4 956 287	-921 405	0	-4 034 882
S:a eget kapital	151 835 278	-535 405	0	152 370 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-535 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 034 881
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-386 000
summa balanserat resultat	-4 956 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 956 286
----------------------------------	-------------------

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	3 367 938	3 282 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	404 130	69 326
Summa rörelseintäkter		3 772 068	3 352 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 281 316	-1 996 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 970	-309 130
Personalkostnader	Not 6	-105 468	-108 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 110 771	-1 110 771
Summa rörelsekostnader		-4 001 525	-3 525 015
RÖRELSERESULTAT		-229 458	-172 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 916	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 863	-310 549
Summa finansiella poster		-305 947	-310 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-535 405	-483 173
ÅRETS RESULTAT		-535 405	-483 173

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	185 916 888
		187 027 659
Summa materiella anläggningstillgångar	185 916 888	187 027 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	185 916 888	187 027 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 918	9 358
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 289 675
Summa kortfristiga fordringar	1 540 112	1 299 033
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	66
Summa kassa och bank	0	66
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 540 112	1 299 099
SUMMA TILLGÅNGAR	187 456 999	188 326 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 383 000	154 383 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 408 565	2 022 565
Summa bundet eget kapital		156 791 565	156 405 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 420 882	-3 551 709
Årets resultat		-535 405	-483 173
Summa fritt eget kapital		-4 956 287	-4 034 882
SUMMA EGET KAPITAL		151 835 278	152 370 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 541 875	32 376 209
Summa långfristiga skulder		24 541 875	32 376 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 451 334	3 012 460
Leverantörsskulder		350 678	288 576
Skatteskulder		3 526	50
Övriga skulder		0	12 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	274 308	266 190
Summa kortfristiga skulder		11 079 846	3 579 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 456 999	188 326 758

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 882 057	2 882 057
Hyror parkering moms	329 072	260 674
Hysesrabatt	-500	0
Elintäkter moms	142 609	140 243
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Öresutjämning	-31	-39
	3 367 938	3 282 935

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	84 068	65 920
Försäkringsersättning	319 434	0
Övriga intäkter	628	3 406
	404 130	69 326

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 436	149 946
	Fastighetsskötsel beställning	47 251	27 364
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 613	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 571	59 197
	Snöröjning/sandning	8 694	12 635
	Mattvätt/Hyrmattor	11 963	11 620
	Hissbesiktning	7 374	11 100
	Gemensamma utrymmen	0	549
	Sophantering	6 871	3 039
	Gård	249	1 474
	Serviceavtal	160 681	155 586
	Förbrukningsmateriel	3 329	5 002
	Teleport/hissanläggning	14 890	0
	Störningsjour och larm	3 645	0
	Brandskydd	65 081	36 953
		348 648	474 464
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 495
	Sophantering/återvinning	2 042	0
	Entré/trapphus	0	3 537
	Lås	6 995	37 661
	VVS	72 641	9 823
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 730
	Ventilation	3 575	7 925
	Elinstallationer	2 898	3 186
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	300	45 734
	Hiss	52 971	30 701
	Huskropp utvändigt	0	19 445
	Fönster	1 500	0
	Balkonger/altaner	2 563	0
	Garage/parkering	2 241	38 459
	Skador/klotter/skadegörelse	2 620	533
	Vattenskada	309 078	176 984
		459 424	388 213
	Taxebundna kostnader		
	El	739 435	415 819
	Värme	304 655	334 676
	Vatten	137 926	126 336
	Sophämtning/renhållning	95 051	81 770
	Grovsopor	0	5 193
		1 277 067	963 794
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 596	72 052
	Samfällighetsavgift	15 020	0
	Kabel-TV	61 065	79 767
	Bredband	25 163	2 492
		176 844	154 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 333	15 857
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 281 316	1 996 639

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 126	2 189
	Tele- och datakommunikation	568	610
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	19 500
	Föreningskostnader	4 125	14 200
	Fritids- och trivselkostnader	95	0
	Förvaltningsarvode	399 598	241 026
	Administration	24 882	8 519
	Konsultarvode	44 656	16 766
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		503 970	309 130
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	10 268	13 874
		105 468	108 474
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 106 474	1 106 474
	Förbättringar	4 297	4 297
		1 110 771	1 110 771

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	196 001 668	196 001 668
	Utgående anskaffningsvärde	196 001 668	196 001 668
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 974 009	-7 863 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 110 771	-1 110 771
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 084 780	-8 974 009
	Planenligt restvärde vid årets slut	185 916 888	187 027 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 200 000	85 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 933 000	84 585 667
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	39 000 000
		135 933 000	123 585 667
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	122 000 000
	Lokaler	1 933 000	1 585 667
		135 933 000	123 585 667
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	94 415	94 264
	Momsavräkning	1 180	0
	Klientmedel hos SBC	1 225 166	924 357
	Fordringar	87 623	0
	Räntekonto hos SBC	106 810	271 055
		1 515 194	1 289 675
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 022 565	1 654 823
	Reservering enligt stadgar	386 000	385 842
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-18 100
	Vid årets slut	2 408 565	2 022 565

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,090 %	7 536 834	7 634 794	2023-03-01
Handelsbanken	0,680 %	8 625 625	8 718 125	2024-03-01
Handelsbanken	2,840 %	2 617 000	2 617 000	2023-02-13
Handelsbanken	0,750 %	8 455 625	8 558 125	2025-03-01
Handelsbanken	0,840 %	7 758 125	7 860 625	2088-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		34 993 209	35 388 669	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 451 334	-3 012 460	
		24 541 875	32 376 209	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 015 909 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 617 000	43 617 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	10 116	2 992
Avgifter och hyror	264 192	263 198
	274 308	266 190

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av golvet vid gårdshissen.

Ska göra en förstudie om solceller på taken tillsammans med de andra två föreningarna.

Styrelsens underskrifter

Västra Frölunda den / 2023

Gunnel Möller
Ordförande

Cornel Barbu
Ledamot

Lars David Ludvigsson
Ledamot

Ronel Martinez
Ledamot

Anita Martinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Cityhuset, org. nr 769619-6372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Cityhuset 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 Norra Cityhuset 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 överträdelse 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

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad 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