



# 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 Rättaregården nr 1

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 2017 och 2047.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

#### Styrelsen

Juhani TOPPARI	Ordförande
Cathrin Axelsson	Ledamot
Åsa Larsson	Ledamot
Sara Wallenius	Ledamot

Jacob Sloth Christensen	Suppleant
Simon Robert Sörensen	Suppleant

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

Jacob Sloth Christensen, Simon Robert Sörensen, Juhani TOPPARI och Sara Wallenius.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Cecilia Rowley	Ordinarie Intern
Anders Lund	Ordinarie Intern
Annika Bjärnberg	Suppleant Intern

### Valberedning

Marie Fredell Johansson  
Christina Sguazzero

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors Rättaregården 2:196	1961	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

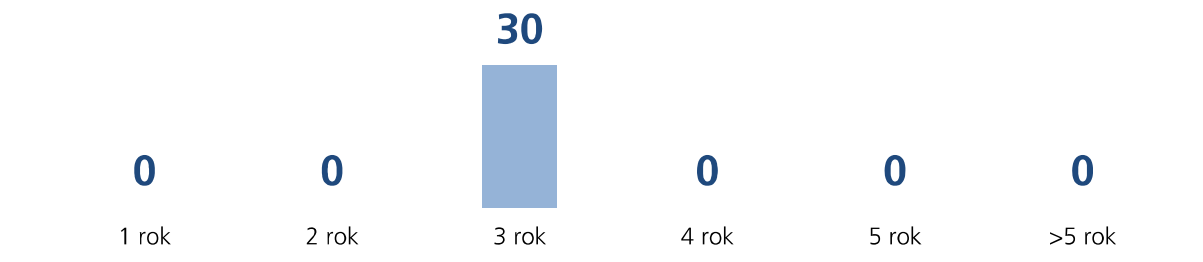
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 464 m<sup>2</sup>, varav 2 464 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övrigt

### Kommentar

Gårdshuset

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av källarfönster	2021	Rosenvägen, hus nr 7, klart 10-2021
Byte av vattenrör och kranar	2021	Klart 2021-10
Demontering av skorsten, gårdshuset	2021	Klart 2021-06
Dränering, garage 2, Anemonvägen, baksida.	2020	Klart augusti 2020
Fasadrenovering, södergavlar, Hus 2 och 3	2020	Klart september 2020
Ny entrébelysning, ny belysning trapphus, källargångar och gårdshuset utvändigt	2020	Klart september 2020
Panelbyte ovanför garagedörrar, garage 1 o.2 Anemonvägen och garage 1 o. 2 på Rosenvägen.	2020	Klart oktober 2020
Byte av källardörrar (med kodlås )	2020	Klart augusti 2020
Bredband/fiberanslutning installerades under våren 2019 till samtliga lägenheter. Yngves Dialect Vänersborg.	2019	Klart april 2019
Skorstensfogning och fasadrenovering på Rosenväg 25 påbörjades under augusti 2019. Slutförs under våren 2020.	2019 - 2020	Klart juli 2020
Föreningen bytte värmesystem. Bergvärme till samtliga lägenheter. Wiggos VVS. Byggstart maj 2019, färdigt december 2019	2019	Klart december 2019.
Takfotsbyte	2018	En sida på en huskropp på Rosenvägen är klar sedan tidigare.
Målning av fönster	2018	
Ny undershållsplan (30-årig) görs i samarbete med SBC.	2017	
Byte av ytterdörrar samt entrétak	2016	Klart, 09-2016
Utbyte av takfotsbräder	2016	Hus 5 klart, övriga åtgärdas senare, 2017, 2018.
Internet ( fiberanslutning) beställdes från Trollhättans Energi, 12-2016	2016 - 2018	Offertter hämtas från olika företag ang. fiberdragningar.
Ytterdörrar samt entrétak	2016	Klart, 09-2016
Utbyte av takfotsbrädor, hus 5 (Rosenvägen)	2016	Klart, 12-2016
Inköp av lekplatsutrustning	2016	Klart sommaren 2017
Extra oljetankar	2015	Uppvärmning
Garageväggar	2015 - 2016	Plåt, klart, 12-2016
Byte av panel på garage	2015 - 2016	Klart, 12-2016
om målning i källargång	2015 - 2016	Hus 7, Rosenvägen klart.
Mellanväggar till uteplatser	2013	Klart
Pelletsbrännaren	2013	Båda brännarna totalrenoverades och ett servicekontrakt upprättades med Saltek
Relining avloppsrör	2012 - 2013	Klart
Radonsanering ventilation	2012 - 2013	Kontrollmätningarna visade att radonhalten i samtliga lägenheter väl underskred gällande gränsvärden
Pelletsbrännaren	2012	Elektronikenhet uppdaterades under våren 2012,
Brandsäkerhet	2012	Brandsläckare + brandfiltar inköptes 2012-08 och placerades i källargångarna i alla hus.
Reparation av trappfästen	2011	Klart samtliga lägenheter
Fasadrenovering	2011 - 2012	Lgh 14,15 och 16

priming gavelväggar	2011	gavellägenheter
Priming gavellägenheternas ytterväggar	2011	Gavellägenheter
Byte vattenrör	2008 - 2009	Klart samtliga lägenheter
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av vattenrör och kranar	2021-10	Hus 1 Klart, 2021-10, Hus 2 Klart 2022-09, arbetet fortsätter med Hus 3 och 4 under år 2023arbetet fortsätter med övriga hus.
Fasadrenovering södergavlar	2021-2024	Anemonvägen hus 1 och Rosenvägen hus 5, 6 och 7 PÅGÅR.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Trollhättans Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal ITV-värmepumpar. 5 år.	ITV. Nossebro Energi.
Underhållsplan löpande 30 år.	SBC
El	Vattenfall

### Hållbarhetsinformation

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.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % 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 planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

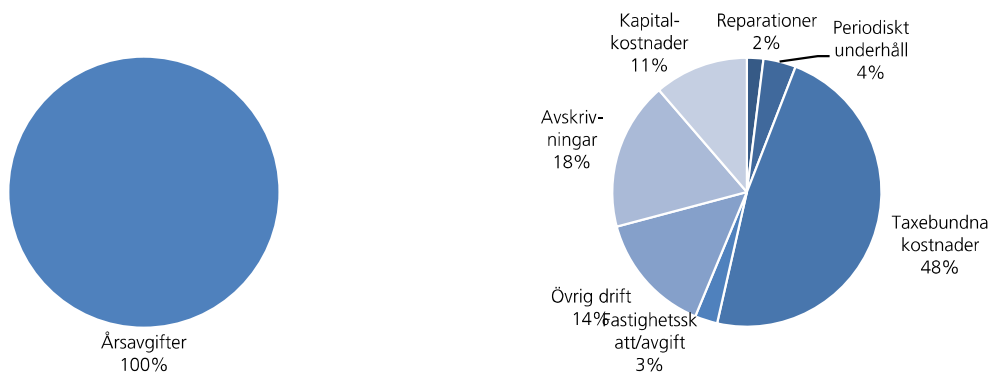
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>646 035</b>	<b>687 213</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 006 792	1 948 066
Finansiella intäkter	970	-2 562
Minskning långa fordringar	0	2 585
Ökning av kortfristiga skulder	22 292	12 427
	<b>2 030 055</b>	<b>1 960 517</b>

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 157 049	1 271 984
Finansiella kostnader	184 787	216 684
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Ökning av kortfristiga fordringar	31 122	0
Minskning av långfristiga skulder	483 028	513 028
	<b>1 855 986</b>	<b>2 001 695</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>820 103</b>	<b>646 035</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>174 069</b>	<b>-41 179</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

Hus 2. Vattenrör byttes under sommaren 2022.

Höststädning, 2022-10-30.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	807	776	768	750
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 286	3 482	3 690	3 911
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	186	135	122	57
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	0	0	187
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	66	68	64
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	88	96	87
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	376	167	-725	-2 932
Nettoomsättning (tkr)	2 001	1 913	1 894	1 848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 464 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	163 500	0	0	163 500
Fond för yttre underhåll	176 317	176 317	-176 317	176 317
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>339 817</b>	<b>176 317</b>	<b>-176 317</b>	<b>339 817</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 024 930	176 317	-9 704	-5 191 543
Årets resultat	375 702	375 702	-166 612	166 612
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 649 228</b>	<b>552 019</b>	<b>-176 316</b>	<b>-5 024 930</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-4 309 411</b>	<b>728 336</b>	<b>-352 633</b>	<b>-4 685 113</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	375 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 848 613
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 317
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 649 228</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

	63 335
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 585 893</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	2 001 141	1 912 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 651	35 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 006 792</b>	<b>1 948 066</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-962 517	-1 071 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 620	-118 224
Personalkostnader	Not 6	-73 912	-82 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 224	-290 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 447 273</b>	<b>-1 562 208</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>559 519</b>	<b>385 858</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		970	-2 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 787	-216 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 817</b>	<b>-219 246</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>375 702</b>	<b>166 612</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>375 702</b>	<b>166 612</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	3 225 899	3 516 124
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 225 899</b>	<b>3 516 124</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 838	4 838
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 838</b>	<b>4 838</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 230 738</b>	<b>3 520 962</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE</b>			
Lager		20 587	20 587
		<b>20 587</b>	<b>20 587</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 788	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	716 877	398 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 167	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>755 832</b>	<b>398 032</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		140 714	293 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>140 714</b>	<b>293 323</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>917 132</b>	<b>711 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 147 870</b>	<b>4 232 904</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		163 500	163 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	176 317	176 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>339 817</b>	<b>339 817</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 024 930	-5 191 543
Årets resultat		375 702	166 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 649 228</b>	<b>-5 024 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 309 411</b>	<b>-4 685 113</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 404 432	8 036 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 404 432</b>	<b>8 036 920</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 692 488	543 028
Leverantörsskulder		20 615	95 936
Övriga skulder		67 702	42 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	272 044	199 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 052 849</b>	<b>881 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 147 870</b>	<b>4 232 904</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Tak	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 995 008	1 917 900
Avsättning inre fond	-5 332	-5 332
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	115	2
	<b>2 001 141</b>	<b>1 912 570</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	5 591	5 701
Övriga intäkter	60	29 795
	<b>5 651</b>	<b>35 496</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Sotning	0	1 726
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 808
	Myndighetstillsyn	0	20 750
	Gård	0	1 197
	Serviceavtal	0	750
	Förbrukningsmateriel	1 444	3 202
	Fordon	1 613	5 526
		<b>3 057</b>	<b>43 960</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	2 401
	VVS	0	30 841
	Ventilation	24 500	24 872
	Elinstallationer	3 513	33 448
	Tak	0	18 500
	Skador/klotter/skadegörelse	3 699	0
	Vattenskada	291	0
		<b>32 003</b>	<b>110 062</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	63 335	117 559
	Elinstallationer	0	68 750
	Fönster	0	68 996
		<b>63 335</b>	<b>255 305</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	458 355	332 553
	Olja	63 764	0
	Vatten	192 470	162 654
	Sophämtning/renhållning	63 025	55 345
	Grovsopor	0	5 793
		<b>777 614</b>	<b>556 345</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 437	56 296
	Bredband	7 500	8 250
		<b>40 937</b>	<b>64 546</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 570</b>	<b>41 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>962 517</b>	<b>1 071 258</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	5 086	626
	Medlemsinformation	550	0
	Föreningskostnader	950	5 839
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	53 483	52 332
	Administration	19 957	3 926
	Korttidsinventarier	0	8 206
	Konsultarvode	20 104	37 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
	OBS konto	16 000	0
		<b>120 620</b>	<b>118 224</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	49 843	59 869
	Löner	8 985	6 730
	Sociala kostnader	15 084	15 903
		<b>73 912</b>	<b>82 502</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	287 224	287 224
	Markanläggning	3 000	3 000
		<b>290 224</b>	<b>290 224</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 772 172	7 772 172
	Nyanskaffningar	0	-1
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 772 172</b>	<b>7 772 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 256 048	-3 965 824
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 224	-290 224
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 546 273</b>	<b>-4 256 048</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 225 899</b>	<b>3 516 124</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 080 000	3 080 000
		<b>15 480 000</b>	<b>13 680 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 480 000	13 680 000
		<b>15 480 000</b>	<b>13 680 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	78 403	78 403	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 403</b>	<b>78 403</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-78 403	-78 403	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 403</b>	<b>-78 403</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>			
		<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
	<b>Nominellt värde</b>			
	Trygghetsfond	0	0	4 838
	Länsförsäkringar	4 838	0	4 838
		<b>4 838</b>	<b>0</b>	<b>4 838</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Kundfordringar	0	3 351	
	Skattekonto	31 786	31 738	
	Skattefordran	5 701	10 231	
	Klientmedel hos SBC	307 551	352 712	
	Räntekonto hos SBC	371 839	0	
		<b>716 877</b>	<b>398 032</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	22 167	0	
	Vatten	0	0	
		<b>22 167</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	176 317	176 317	
	Reservering enligt stadgar	176 317	176 317	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-176 317	-176 317	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>176 317</b>	<b>176 317</b>	



**Not 14** 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>
Swedbank	3,473 %	3 209 460	3 349 004	2023-02-28
Swedbank	2,130 %	875 744	927 260	2026-09-25
Swedbank	1,500 %	1 896 716	1 948 684	2024-04-25
Swedbank	1,330 %	2 115 000	2 355 000	2027-06-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 096 920</b>	<b>8 579 948</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 692 488	-543 028	
		<b>4 404 432</b>	<b>8 036 920</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 018 752 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 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 869 000	9 869 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	49 178	0
	Ränta	13 121	27 599
	Avgifter och hyror	-1	172 160
	Förutbetalda hyror SBC Hemma	167 880	0
	Upplupna kostnader	41 865	0
		<b>272 044</b>	<b>199 759</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av vattenrör i kallargångarna kommer att fortsätta under 2023, 2024 och 2025.

Byte av källarfönstren fortsätter under 2023, 2024 och 2025.

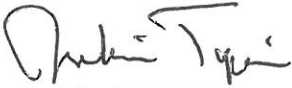
Elavtal med Vattenfall ( 3-årig med fast kWh pris ) undertecknades, 2022-02.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Trollhättan den 29 / 05 2023



Juhani TOPPARI  
Ordförande



Cathrin Axelsson  
Ledamot



Åsa Larsson  
Ledamot

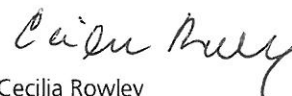


Sara Wallenius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2023



Anders Lund  
Intern revisor



Cecilia Rowley  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Brf Rättaregården (763000-0169)

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, får efter slutförd revision avge följande berättelse:

För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens övriga sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, bokföringen, inventeringen av föreningens tillgångar samt föreningens förvaltning föreslår jag föreningsstämman

att fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen

att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar, samt

att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Sjuntorp 2023-05-29



.....

Anders Lund  
Av föreningen vald revisor



.....

Cecilia Rowley  
Av föreningen vald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 014 000	1 995 008	1 936 000
Avsättning inre fond	0	-5 332	0
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Öresutjämning	0	115	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 591	0
Övriga intäkter	0	60	0
	<b>2 014 000</b>	<b>2 006 792</b>	<b>1 936 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	0	-24 000
Sotning	-2 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	-23 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 444	-7 000
Fordon	0	-1 613	-3 000
	<b>-56 000</b>	<b>-3 057</b>	<b>-55 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-116 000	0	-94 000
Ventilation	0	-24 500	0
Elinstallationer	0	-3 513	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 699	0
Vattenskada	0	-291	0
	<b>-116 000</b>	<b>-32 003</b>	<b>-94 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-63 335	0
	<b>0</b>	<b>-63 335</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-509 000	-458 355	-312 000
Olja	0	-63 764	0
Vatten	-180 000	-192 470	-168 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-63 025	-42 000
Grovsopor	-7 000	0	-4 000
	<b>-757 000</b>	<b>-777 614</b>	<b>-526 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-63 000	-33 437	-54 000
Bredband	-10 000	-7 500	-10 000
	<b>-73 000</b>	<b>-40 937</b>	<b>-64 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 040	-45 570	-42 000
	<b>-41 040</b>	<b>-45 570</b>	<b>-42 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-5 086	-3 000
Medlemsinformation	0	-550	0
Föreningskostnader	-6 000	-950	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-53 483	-54 000
Administration	-26 000	-19 957	-26 000
Konsultarvode	0	-20 104	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-5 000
OBS konto	0	-16 000	0
	<b>-101 000</b>	<b>-120 620</b>	<b>-90 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-7 000	-8 985	0
Styrelsearvode	-36 000	-45 863	-36 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 990	-2 000
Övriga arvoden	-23 000	-1 990	-14 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-15 084	-12 000
	<b>-80 000</b>	<b>-73 912</b>	<b>-65 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-288 000	-287 224	-288 000
Markanläggning	-3 000	-3 000	-3 000
	<b>-291 000</b>	<b>-290 224</b>	<b>-291 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 515 040</b>	<b>-1 447 273</b>	<b>-1 227 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>498 960</b>	<b>559 519</b>	<b>709 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	907	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	48	0
Låneräntor	-137 000	-184 596	-187 000
Övriga räntekostnader	0	-191	0
	<b>-137 000</b>	<b>-183 817</b>	<b>-187 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>361 960</b>	<b>375 702</b>	<b>522 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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