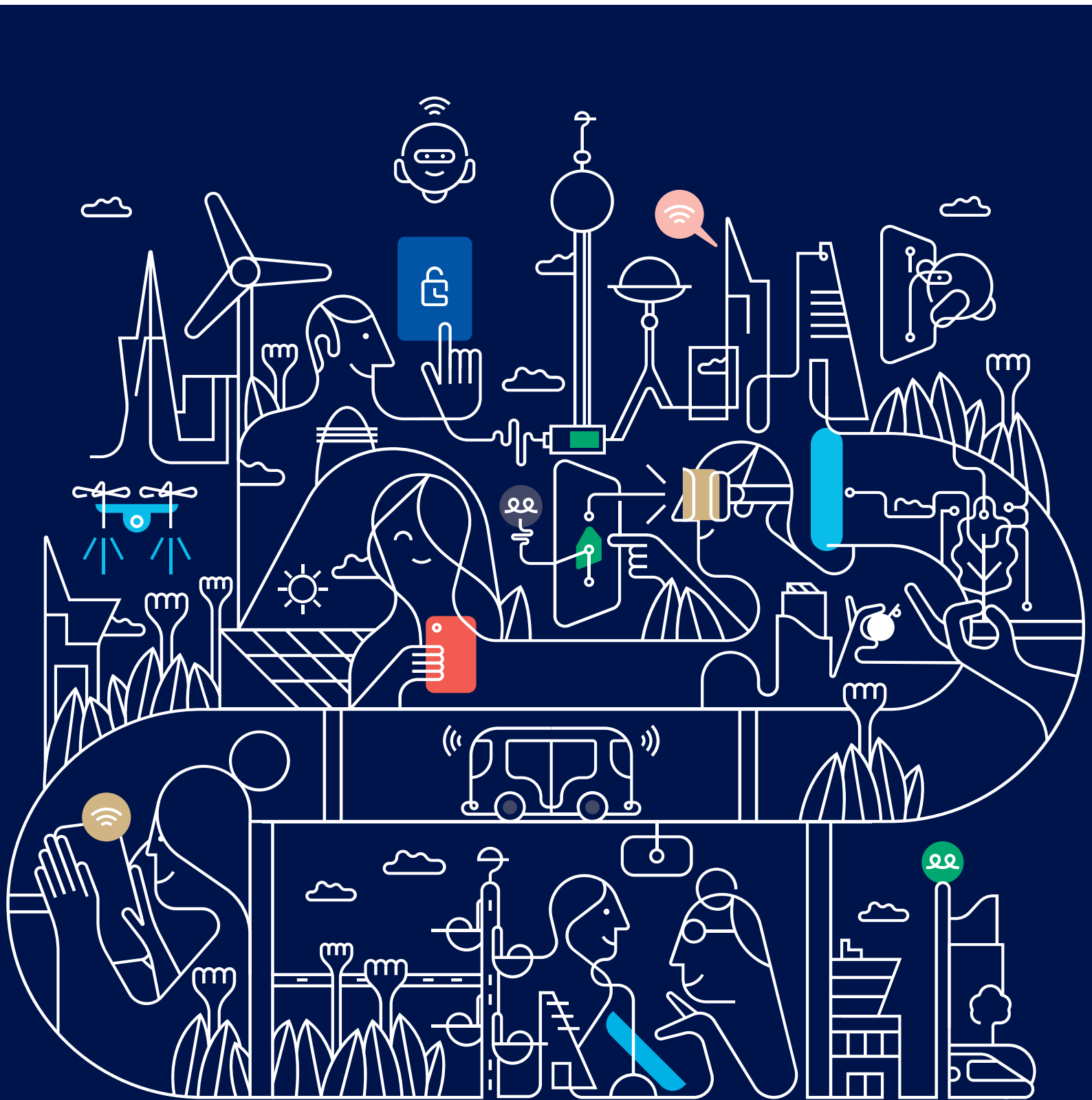




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Mjølner på Norra  
Älvstranden



# 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 Mjölner på Norra Älvstranden

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 2014 och 2043.
- 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Juvel. Föreningens andel är 16,23 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar markytor, kulvertar, vattenledningar, cykelgarage samt utomhushiss.

#### Styrelsen

Marie Gunnarsson	Ordförande
Kim Eriksson	Ledamot
Jon Naess	Ledamot

Kristina Eliasson	Suppleant
Per-Gunnar Svendsen Ballo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fiola Rexhepi	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

### Valberedning

Inger Björkqvist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-29. Extra stämma med anledning av val av ny revisor samt ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

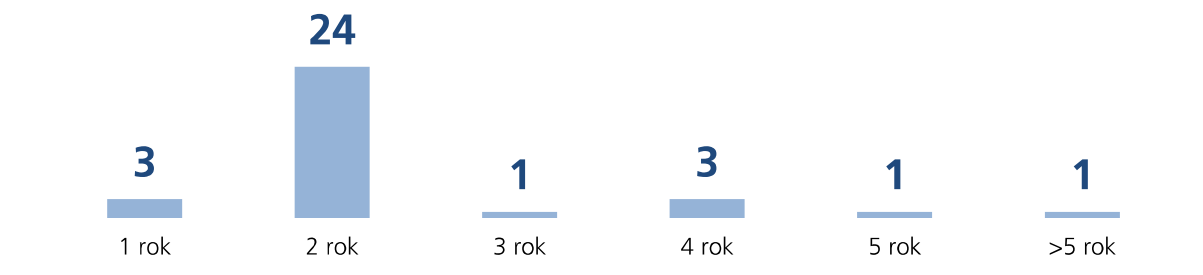
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m<sup>2</sup>, varav 2 488 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning sockel	2022	
Impregnering tegelfasad åt söder	2022	Omfogning har skett 2022
Byte av cirkulationspump värme UC	2022	
OVK Ventilation	2022	
Omfogning fasad	2021 - 2022	
Bättring sockel	2021 - 2022	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration	2022	Planerat januari 2023
Byte tryckhöjningspump kallvatten UC	2024	
Byte drännpump dagvatten UC	2024	
Byte pump värmebatteri ventilation	2024	
Byte VVC-pump UC	2024	
Målning fönsterbleck	2024	
Byte trall takterrasser	2024	
Rensning ventilationskanaler	2025	
OVK Ventilation	2025	
Tvätt och oljning trall takterrasser	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Hissar	KONE
Trapphus städ	Klarin & Lund AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg
Fjärrvärme	Göteborg Energi

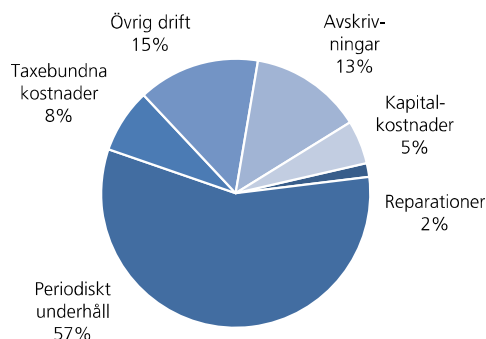
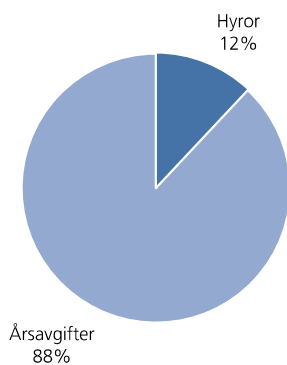
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 17,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 751 486</b>	<b>1 279 528</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 010 191	1 984 384
Finansiella intäkter	4 624	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 247 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 107 436
	<b>2 014 815</b>	<b>8 338 820</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 886 359	3 569 970
Finansiella kostnader	311 963	273 590
Ökning av kortfristiga fordringar	12 676	23 302
Minskning av långfristiga skulder	63 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	956 549	0
	<b>6 230 797</b>	<b>3 866 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 535 504</b>	<b>5 751 486</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 215 982</b>	<b>4 471 958</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

Renovering av södra fasaden avklarad, både fogning samt förankring av fasaden. OVK har genomförts med resultatet att inga åtgärder behövs.

Ett lån med slutförfallodag december 2022 har omförhandlats. Byte av revisor från PwC till Borevision.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 006	11 032	8 923	9 025
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	25	19	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	104	84	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	24	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	125	110	112	128
Soliditet (%)	70	71	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 987	-2 664	-320	-450
Nettoomsättning (tkr)	2 006	1 981	1 981	1 978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 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	34 000 000	0	0	34 000 000
Upplåtelseavgifter	39 875 000	0	0	39 875 000
Fond för yttre underhåll	405 427	260 000	-2 281 881	2 427 308
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>74 280 427</b>	<b>260 000</b>	<b>-2 281 881</b>	<b>76 302 308</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 608 606	-260 000	-382 469	-3 966 138
Årets resultat	-3 987 014	-3 987 014	2 664 350	-2 664 350
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-8 595 620</b>	<b>-4 247 014</b>	<b>2 281 881</b>	<b>-6 630 487</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 684 807</b>	<b>-3 987 014</b>	<b>0</b>	<b>69 671 821</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 987 014
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 348 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 595 620</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

405 427
<b>-8 190 193</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	2 005 796	1 980 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 395	3 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 010 191</b>	<b>1 984 384</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 664 056	-3 312 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 122	-162 502
Personalkostnader	Not 6	-79 180	-95 399
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-803 507	-805 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 689 866</b>	<b>-4 375 143</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 679 675</b>	<b>-2 390 760</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 624	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 963	-273 590
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 339</b>	<b>-273 590</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 987 014</b>	<b>-2 664 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 987 014</b>	<b>-2 664 350</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hysesrätter		250 000	250 000
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,14	91 809 407	92 612 914
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 809 407</b>	<b>92 612 914</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 059 407</b>	<b>92 862 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 276	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 531 737	5 777 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 574 013</b>	<b>5 777 319</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 574 013</b>	<b>5 777 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 633 420</b>	<b>98 640 233</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		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	405 427	2 427 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 280 427</b>	<b>76 302 308</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 608 606	-3 966 138
Årets resultat		-3 987 014	-2 664 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 595 620</b>	<b>-6 630 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 684 807</b>	<b>69 671 821</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 883 810	19 994 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 883 810</b>	<b>19 994 060</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 500 000	7 453 000
Leverantörsskulder		221 734	1 156 545
Skatteskulder		2 585	49 603
Övriga skulder		12 243	12 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	328 241	302 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 064 803</b>	<b>8 974 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 633 420</b>	<b>98 640 233</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Parkering	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 764 551	1 764 551
Hyror garage	240 000	216 000
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	38	38
	<b>2 005 796</b>	<b>1 980 589</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 395	3 792
Övriga intäkter	0	3
	<b>4 395</b>	<b>3 795</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 672	22 545
	Fastighetsskötsel beställning	14 828	14 504
	Städning entreprenad	50 574	53 820
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Garage/parkering	240 300	240 000
	Sophantering	0	4 828
	Gård	299	0
	Serviceavtal	26 417	23 037
	Förbrukningsmateriel	0	955
	Teleport/hissanläggning	4 264	4 142
	Brandskydd	0	2 625
		<b>407 209</b>	<b>370 170</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	13 750	0
	Sophantering/återvinning	0	4 481
	Lås	12 994	0
	VVS	26 260	13 326
	Värmeanläggning/undercentral	1 856	0
	Ventilation	0	5 786
	Elinstallationer	7 915	0
	Huskropp utvändigt	4 688	0
	Tak	24 503	0
	Fasad	1 025	0
	Mark/gård/utemiljö	5 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	554
		<b>98 365</b>	<b>24 147</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 301 120	0
	Huskropp utvändigt	34 065	0
	Fasad	2 071 681	2 281 881
		<b>3 406 866</b>	<b>2 281 881</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	109 069	63 212
	Värme	250 503	258 816
	Vatten	100 000	60 031
		<b>459 572</b>	<b>382 059</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 432	39 180
	Samfällighetsavgift	162 923	130 840
	Bredband	36 562	35 645
		<b>241 917</b>	<b>205 665</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 127</b>	<b>48 147</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 664 056</b>	<b>3 312 069</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	954	791
	Juridiska åtgärder	0	29 906
	Inkassering avgift/hyra	1 388	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	15 875
	Föreningskostnader	3 750	3 350
	Styrelseomkostnader	1 312	0
	Fritids- och trivselkostnader	80	0
	Förvaltningsarvode	67 015	65 572
	Administration	9 196	41 045
	Konsultarvode	36 553	5 963
	OBS konto	3 000	0
		<b>143 122</b>	<b>162 502</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	68 000	76 104
	Sociala kostnader	11 180	19 295
		<b>79 180</b>	<b>95 399</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	793 507	793 507
	Förbättringar	10 000	11 667
		<b>803 507</b>	<b>805 174</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler, parkering	250 000	250 000
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 340 000	99 340 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 340 000</b>	<b>99 340 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 727 086	-5 921 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-803 507	-805 174
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 530 593</b>	<b>-6 727 086</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 809 407</b>	<b>92 612 914</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	36 000 000
		<b>87 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	87 000 000	81 000 000
		<b>87 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	-3 767	25 769
	Klientmedel hos SBC	480 907	5 751 486
	Fordringar	0	64
	Räntekonto hos SBC	1 054 597	0
		<b>1 531 737</b>	<b>5 777 319</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vatten jan-mars 2023	25 000	0
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 427 308	2 049 792
	Reservering enligt stadgar	260 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	185 360
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 281 881	-67 844
	<b>Vid årets slut</b>	<b>405 427</b>	<b>2 427 308</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>
Handelsbanken	1,350 %	8 227 178	8 290 428	2024-01-30
Handelsbanken	1,030 %	6 456 632	6 456 632	2025-01-30
Handelsbanken	3,820 %	7 200 000	7 200 000	2025-12-30
Handelsbanken	0,730 %	5 500 000	5 500 000	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 383 810</b>	<b>27 447 060</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 500 000	-7 453 000	
		<b>21 883 810</b>	<b>19 994 060</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 383 810 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.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 448 000	27 448 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	84 000	100 000
Sociala avgifter	21 300	31 420
Ränta	30 163	29 737
Avgifter och hyror	192 778	141 804
	<b>328 241</b>	<b>302 961</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration beställt till januari 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Marie Gunnarsson  
Ordförande

Kim Eriksson  
Ledamot

Jon Naess  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Borevision

Fiola Rexhepi  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölner på Norra Älvstranden, org.nr. 769615-2243

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölner på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 upplyser, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mjölner på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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)