

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg

769635-0169

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-07-12.

Organisation

Styrelsen

Philip Östling	Ordförande
Britt-Inger Welldén	Ledamot
Ali Armagan	Ledamot
Thomas Pedersen	Ledamot

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Backa 249:1
Adresser:	Litteraturgatan 220 och Litteraturgatan 224
Total bostadsyta:	1819 kvm
Antal bostadsrätter:	33 st:
Antal parkeringsplatser:	16 st.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har det varit lite problem med de lägenheter som är uthyrda i andrahand, problemet är inte kvarstående inför nästkommande år.

Det åtgärder som gjorts under året är utbyte av nödtelefoner i föreningens samtliga hissar.

Medlemsinformation

Föreningen har 42 medlemmar vid årets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 523	1 470	1 277	37
Resultat efter finansiella poster	-519	-416	-36	37
Soliditet (%)	81,4	81,2	81,2	26,0
Skuld per kvm bostadsyta	8 922	9 015	9 107	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 160 000	125 400	-123 918	-416 428	72 745 054
Disposition av föregående års resultat:		115 200	-531 628	416 428	0
Årets resultat				-519 470	-519 470
Belopp vid årets utgång	73 160 000	240 600	-655 546	-519 470	72 225 584

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-655 546
årets förlust	-519 470
	-1 175 016

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 369
i ny räkning överföres	-1 313 385
	-1 175 016

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 523 293	1 470 252
Summa rörelseintäkter		1 523 293	1 470 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-835 184	-724 578
Övriga externa kostnader		-109 586	-110 927
Personalkostnader		-58 806	-28 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-816 000	-816 000
Summa rörelsekostnader		-1 819 576	-1 680 417
Rörelseresultat		-296 283	-210 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 199	-206 263
Summa finansiella poster		-223 187	-206 263
Resultat efter finansiella poster		-519 470	-416 428
Resultat före skatt		-519 470	-416 428
Årets resultat		-519 470	-416 428

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	87 667 770	88 483 770
Summa materiella anläggningstillgångar		87 667 770	88 483 770
Summa anläggningstillgångar		87 667 770	88 483 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	12 284	12 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 225	31 289
Summa kortfristiga fordringar		77 509	43 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 399	1 019 981
Summa kassa och bank		1 023 399	1 019 981
Summa omsättningstillgångar		1 100 908	1 063 542
SUMMA TILLGÅNGAR		88 768 678	89 547 312

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 160 000	73 160 000
Fond för yttre underhåll		240 600	125 400
Summa bundet eget kapital		73 400 600	73 285 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-655 546	-123 918
Årets resultat		-519 470	-416 428
Summa fritt eget kapital		-1 175 016	-540 346
Summa eget kapital		72 225 584	72 745 054
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 550 000	11 100 000
Summa långfristiga skulder		5 550 000	11 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 679 540	5 297 724
Leverantörsskulder		111 986	94 286
Övriga skulder		0	118 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 568	191 458
Summa kortfristiga skulder		10 993 094	5 702 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 768 678	89 547 312

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld per kvm bostadsyta (kr)

Skuld vid årets utgång genom total lägenhetsyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 300 752	1 300 752
Debiterad el till medlemmar	98 015	66 419
Hyror garage och parkeringsplatser	91 800	91 800
Övriga intäkter	23 726	5 183
Hysesintäkter förråd	9 000	6 098
	1 523 293	1 470 252

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	254 703	199 239
Fjärrvärme	165 005	153 949
Vatten	66 711	96 285
Renhållning	40 733	33 953
Fastighetsskötsel	108 885	103 580
Försäkring	25 757	26 461
Kabel-TV	9 000	8 782
Bredband	33 348	32 996
Reparation och underhåll	10 697	25 134
Övriga kostnader	100 605	25 449
Snöröjning	19 740	18 750
	835 184	724 578

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 710 000	89 710 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 710 000	89 710 000
Ingående avskrivningar	-1 226 230	-410 230
Årets avskrivningar	-816 000	-816 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 042 230	-1 226 230
Utgående redovisat värde	87 667 770	88 483 770

Not 5 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	12 284	12 272
	12 284	12 272

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 4021	3,245	2023-03-28	5 129 540	5 297 724
Swedbank 4039	1,370%	2023-06-21	5 550 000	5 550 000
Swedbank 4047	1,450%	2025-06-18	5 550 000	5 550 000
			16 229 540	16 397 724
Kortfristig del av långfristig skuld			10 679 540	5 297 724

Swedbank lån 4021 samt 4039 kommer att omplaceras på villkorsändringsdagen, klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	16 650 000	16 650 000
	16 650 000	16 650 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg, datum för digital signering

Philip Östling
Ordförande

Thomas Pedersen

Ali Armagan

Britt-Inger Welldén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Valborg i
Göteborg 220101-221231**

Antal sidor: 13
Verifikationsdatum: Maj 04 2023 09:22AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 644BB8A33F741
MAJ 04 2023 09:22AM

Deltagare

Hanna Jonsson (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)

hanna.jonsson@botrygg.se

Skickades: Apr 28 2023 02:19PM

Thomas Pedersen (Esignatur)

pedersentk@gmail.com

Signerad: Maj 01 2023 10:51AM

Britt-Inger Wellden (Esignatur)

biliwellden@yahoo.se

+46

Signerad: Maj 04 2023 08:29AM

Philip Östling Resman (Esignatur)

philip.ostling@hotmail.com

Signerad: Apr 28 2023 02:52PM

Ali Armagan (Esignatur)

alioarmagan@gmail.com






Signerad: Apr 28 2023 02:23PM

Fridolf Gustavsson (Esignatur)

Fridolf@fridolfrevision.se

Signerad: Maj 04 2023 09:22AM

Registrerade händelser

Apr 28 2023 02:19PM	Hanna Jonsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 212.247.51.116
Apr 28 2023 02:50PM	Philip Östling Resman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912697/644bb9df46dcc	IP ADDRESS 83.252.50.143
Apr 28 2023 02:52PM	 Philip Östling signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7573 Long 11.975</i> <i>Signerad med: BankID (84cef6ff-7e66-4856-8d39-9464a4d9a479)</i>	IP-ADDRESS 83.252.50.143
Apr 28 2023 06:44PM	Thomas Pedersen granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912698/644bb9e20106c	IP ADDRESS 85.195.14.204
Maj 01 2023 10:51AM	 THOMAS PEDERSEN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3192 Long 18.0753</i> <i>Signerad med: BankID (0510cb48-f12e-4736-be20-16ce0b09633c)</i>	IP-ADDRESS 84.216.129.142
Apr 28 2023 02:22PM	Ali Armagan granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912699/644bb9e48dd89	IP ADDRESS 83.251.189.115
Apr 28 2023 02:23PM	 ALI OGUZHAN ARMAGAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7573 Long 11.975</i> <i>Signerad med: BankID (9820eb78-ee43-4d19-9aef-aede26ddb49)</i>	IP-ADDRESS 83.251.189.115
Maj 04 2023 08:26AM	Britt-Inger Wellden granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912700/644bb9e71220a	IP ADDRESS 83.252.53.234
Maj 04 2023 08:29AM	 Britt-Inger Welldén signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7573 Long 11.975</i> <i>Signerad med: BankID (0421f182-c655-4470-b502-5a902f49e878)</i>	IP-ADDRESS 83.252.53.234
Maj 04 2023 09:21AM	Fridolf Gustavsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912701/644bb9e99dd6f	IP ADDRESS 62.20.205.227
Maj 04 2023 09:22AM	 Fridolf Elmer Gustavsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.388 Long 15.4403</i> <i>Signerad med: BankID (c5164feb-1522-4a54-8094-0d43cf9432ff)</i>	IP-ADDRESS 62.20.205.227
Maj 04 2023 09:22AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg

Org.nr 769635-0169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-12 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valborg i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Valborg i Göteborg

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 04 2023 09:22AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 644BB9F932456
MAJ 04 2023 09:22AM

Deltagare

Hanna Jonsson (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)
hanna.jonsson@botrygg.se
Skickades: Apr 28 2023 02:20PM

Fridolf Gustavsson (Esignatur)

Fridolf@fridolfrevision.se
Signerad: Maj 04 2023 09:22AM

Registrerade händelser

Apr 28 2023 02:20PM	Hanna Jonsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 212.247.51.116
Maj 04 2023 09:21AM	Fridolf Gustavsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1912703/644bba156801c	IP ADDRESS 62.20.205.227
Maj 04 2023 09:22AM	 Fridolf Elmer Gustavsson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.388 Long 15.4403 Signerad med: BankID (4559aea5-896a-459e-aba4-7c471f676c7d)	IP-ADRESS 62.20.205.227
Maj 04 2023 09:22AM	Dokumentet har signerats	