



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ställets Bygata



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ställets Bygata med säte i Kungälv org.nr. 769617-0120 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronstället 38	2007-07-11	1993
Smultronstället 39	2007-07-11	1995

### **Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6958
7	lägenheter (hyresrätt)	677
<b>Totalt 76 objekt</b>		<b>7635</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 3 rok, 38 st 4 rok, 6 st 5 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Smultronstället GA:1	G:A			Lokalgator med diken och slänter samt belysningsanordningar
Kungälv Smultronstället GA:3	G:A			Odlingslotter
Kungälv Smultronstället GA:2	G:A			Lekplats och bollek

**Totalt 3 objekt**

Föreningen är medlem i Ställets Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att administrera och sköta gemensamhetsanläggningarna, Smultronstället GA:1, GA:2 och GA:3. Föreningen har 57 andelar av totalt 94 andelar gällande lokalgata och belysning. Dessutom har föreningen 67 andelar av totalt 131 andelar gällande lekplats och bollek, odlingslotter och administration.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hanna Legat-Odin	Ordförande	2022-09-24
Reine Bodving	Ledamot	2022-05-09
Karin Sköldberg	Ledamot	2022-10-29
Jenny Haglund	Ledamot	2022-10-29
Jennifer Eklund	Ledamot	2022-05-09
Armin Khazrai	Ledamot	2020-06-16
Richard Widegren	Ledamot	2022-10-29

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jennifer Eklund, Armin Khazrai, Hanna Legat-Odin.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carina Eriksson, vald av stämman som ordinarie revisor och Eivor Magnusson som föreningsrevisor.

Valberedning har varit: Carolin Broke (sammanställande) och Birgit Khazrai, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 32 medlemmar.

Extrastämma för val av nya styrelsemedlemmar hölls 2022-10-20.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2022-01-01 med 2 %  
och uppgår därefter i genomsnitt till 700 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Enligt budgeten för 2023 som upprättades under hösten 2022, visade denna ett höjningsbehov på 5,0-8,0 % för årsavgifterna.  
Efter stämmobeslut under årsstämman 220428 som innebar att styrelsen skulle ta i beaktning en sänkning av avgifterna då motorvärmarruttagen nedmonterats under året beslutades om en höjning av avgiften på 4,0%.

Höjningen gjordes från 2023-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för bostäderna.  
Justering av hyror för hyresrätterna sker genom förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

#### Under året har följande underhåll gjorts

Löpande underhåll där behov har funnits.

Under året har följande reparationer gjorts

Under året har föreningen tyvärr drabbats av relativt stora vattenskador vilka har blivit tvugna att åtgärdas.

Löpande reparationer har i övrigt gjorts där behov har funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Föreningen har investerat i installation av laddboxar.

De medlemmar som önskat har fått möjlighet att installera laddbox på sin carportplats.

Kommande underhåll

Under 2023 planerar föreningen att fortsätta arbetet med åtgärder på grusgångar och eventuell asfaltering samt påbörja arbetet med att byta ytterdörrar.

#### Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som faststälts. Föreningen har under åren kommit ikapp med dom större renoveringarna och underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	184	229	228	228	250
Skuldsättning, kr/kvm	4 847	4 878	4 908	4 938	4 968
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	122	134	117	114	107
Driftskostnad, kr/kvm	427	372	371	327	335
Årsavgifter, kr/kvm	700	687	673	660	647
Totala intäkter, kr/kvm	733	716	716	691	723
Nettoomsättning, tkr	5 551	5 449	5 350	5 260	5 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	-657	-334	-419	-951	-718
Soliditet, %	65	65	65	65	65

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	69 221 796	0	0	69 221 796
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 464 737	0	0	4 464 737
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 625 721	0	716 375	3 342 096
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>76 312 254</b>	<b>0</b>	<b>716 375</b>	<b>77 028 629</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 519 119	-333 606	-716 375	-5 569 100
Årets resultat, kr	-333 606	333 606	-656 549	-656 549
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 852 725</b>	<b>0</b>	<b>-1 372 924</b>	<b>-6 225 649</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>71 459 529</b>	<b>0</b>	<b>-656 549</b>	<b>70 802 980</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 625 kr.

\*\* Inbetalda insatser är minskade med 6 887 921 kr vilket avser 7 st. hyresrätter som ännu inte är sålda. Dessa 7 är uthyrda som hyreslägenheter.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 852 725
Årets resultat, kr	-656 549
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 225 649</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 225 649</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Brf Ställets Bygata

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 550 847	5 448 756
Övriga rörelseintäkter	Not 2	48 637	18 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 599 484</b>	<b>5 467 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 131 236	-2 719 291
Underhållskostnader	Not 4	-33 625	-57 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 836	-120 561
Personalkostnader	Not 6	-316 814	-299 212
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 626	-2 025 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 633 137</b>	<b>-5 222 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-33 653</b>	<b>245 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 636	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-628 532	-579 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-622 896</b>	<b>-578 768</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-656 549</b>	<b>-333 606</b>

## Brf Ställets Bygata

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	102 878 429	104 904 055
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>706 340</u>	<u>0</u>
		103 584 769	104 904 055
Summa anläggningstillgångar		<b>103 584 769</b>	<b>104 904 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 294	16 013
Övriga fordringar	Not 14	3 235 749	4 952 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>145 213</u>	<u>161 108</u>
		3 382 257	5 129 653
Kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<b>5 382 257</b>	<b>5 129 653</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>108 967 026</b>	<b>110 033 708</b>



## Brf Ställets Bygata

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	73 686 533	73 686 533
Underhållsfond	3 342 096	2 625 721
	<u>77 028 629</u>	<u>76 312 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 569 100	-4 519 119
Årets resultat	-656 549	-333 606
	<u>-6 225 649</u>	<u>-4 852 725</u>
Summa eget kapital	<b>70 802 980</b>	<b>71 459 529</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 18 236 636	27 604 155
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 773 680	9 636 165
Leverantörsskulder	198 412	264 692
Skatteskulder	9 502	8 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1	64 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 945 815	995 863
	<u>19 927 410</u>	<u>10 970 024</u>
Summa skulder	<b>38 164 046</b>	<b>38 574 179</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>108 967 026</b>	<b>110 033 708</b>

**Brf Ställets Bygata****Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvsbostäder, bildade Kungälvsbostäder ett aktiebolag, Bygatastället AB. Kungälvsbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 10 098 000 kr (20,6%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,75%
Inventarier	5,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningen ränteintäkter är hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

---

**Brf Ställets Bygata****Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Ställets Bygata

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 873 032	4 777 512
Hyror	677 814	671 103
Övriga intäkter	1	141
	<b>5 550 847</b>	<b>5 448 756</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	2 304	18 812
Intäkter från Moderna Försäkringar	46 333	0
	<b>48 637</b>	<b>18 812</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	525 642	501 905
Reparationer	920 879	477 289
El	448 744	466 052
Vatten	480 224	560 272
Sophämtning	220 188	202 072
Övriga avgifter	155 299	166 625
Förvaltningsarvoden	182 617	151 590
Övriga driftskostnader	197 643	193 487
	<b>3 131 236</b>	<b>2 719 291</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	12 500	0
Byggnad utvändigt	0	43 900
Utrustning	21 125	13 816
	<b>33 625</b>	<b>57 716</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	115 444	110 884
Medlemsavgifter	1 008	1 008
Övriga externa kostnader	9 384	8 669
	<b>125 836</b>	<b>120 561</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	198 000	198 000
Förlorad arbetsförtjänst	32 064	32 000
Valberedning	9 000	9 000
Sociala kostnader	75 000	60 212
Kurser och konferenser	2 750	0
	<b>316 814</b>	<b>299 212</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 815 735	1 815 735
Markanläggningar	209 891	209 891
	<b>2 025 626</b>	<b>2 025 626</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	5 636	313
	<b>5 636</b>	<b>313</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	627 812	578 242
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	119
Övriga finansiella kostnader	720	720
	<b>628 532</b>	<b>579 081</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-656 549</b>	<b>-333 606</b>
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	33 625	57 716
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-1 372 924</b>	<b>-1 025 890</b>

## Brf Ställets Bygata

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 429 721	95 429 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 429 721	95 429 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 932 928	-11 117 193
Årets avskrivningar	-1 815 735	-1 815 735
Utgående avskrivningar	-14 748 663	-12 932 928
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>80 681 058</b>	<b>82 496 793</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 197 817	4 197 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 197 817	4 197 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 049 455	-839 564
Årets avskrivningar	-209 891	-209 891
Utgående avskrivningar	-1 259 346	-1 049 455
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>2 938 471</b>	<b>3 148 362</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>19 258 900</b>	<b>19 258 900</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>102 878 429</b>	<b>104 904 055</b>
Taxeringsvärde för Smultronstället 38 och 39		
Byggnad - bostäder	81 400 000	70 600 000
	81 400 000	70 600 000
Mark - bostäder	24 732 000	26 568 000
	24 732 000	26 568 000
Taxeringsvärde totalt	<b>106 132 000</b>	<b>97 168 000</b>
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	<b>706 340</b>	<b>0</b>
<i>Installation av laddboxar, färdigställs under 2023</i>		

## Brf Ställets Bygata

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	1 294	1 190			
Övriga kundfordringar	0	14 823			
	<b>1 294</b>	<b>16 013</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 219 350	4 937 039			
Skattekonto	16 399	15 493			
	<b>3 235 749</b>	<b>4 952 532</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	139 996	161 108			
Upplupna intäkter	5 217	0			
	<b>145 213</b>	<b>161 108</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-02-21	2023-02-21	12 mån	2,60%	2 000 000
					<b>2 000 000</b>
Fasträntepaceringar				2 000 000	0
				<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852503727	1,33%	2030-02-25	9 194 986	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	2,40%	2026-03-25	9 194 986	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	1,64%	2023-03-24	9 214 153	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	2,14%	2023-02-28	9 406 191	0
				37 010 316	230 004
Nästa års amortering beräknas uppgå till					230 004
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 543 676
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 773 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>18 236 636</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 860 296
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	35 846
Arbetsgivaravgifter				1	29 028
				<b>1</b>	<b>64 874</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				99 049	88 418
Övriga upplupna kostnader				355 850	473 871
Förutbetalda hyror och avgifter				490 916	433 574
				<b>945 815</b>	<b>995 863</b>



**Brf Ställets Bygata****Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hanna Legat-Odin

Armin Khazrai

Jennifer Eklund

Jenny Haglund

Karin Sköldberg

Reine Bodving

Rickard Widegren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Eriksson  
BoRevision AB

Eivor Magnusson  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ställets Bygata för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ställets Bygata för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelser 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Eivor Magnusson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANNA LEGAT-ODIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:57:43



**KARIN SKÖLDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:44:54



**JENNIFER EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:39:43



**REINE BODVING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 11:56:28



**RICHARD WIDEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 21:02:44



**ARMIN KHAZRAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:14:00



**JENNY HAGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:55:35



**EIVOR LISBETH Y MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:50:13



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:25:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EIVOR LISBETH Y MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:52:29



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:25:52

