

Årsredovisning för  
**Brf Såpbruket**  
716409-5833  
Räkenskapsåret  
**2021-07-01 - 2022-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Såpbruket, 716409-5833, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Oskar Katona	Ordförande	2023
Christina Fremlén	Ledamot	2022
Daniel Berhane	Ledamot	2022
Maja Winter	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Emil Andersson	Suppleant	2023
Milena Grbic	Suppleant	2023
Jenny Timofeitchik	Suppleant	Avgått

#### Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2022
Stefan Svensson	Föreningsrevisor	2022

#### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	
Marianne Fernhall	Föreningsrevisorssuppleant	2022

#### Valberedning

Anna-Lotta Ålund	Sammanställande	2022
Mikael Gunnarsson		2022

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Oskar Katona, Christina Fremlén och Maja Winter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 1:12 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 211 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adresser är Mölndalsvägen 27-43, ojämn nummer.

Föreningen upplåter 211 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 1 förråd med hyresrätt. Dessutom hyr föreningen del av garage där 121 garageplatser och 1 mc-plats hyrs ut till föreningens medlemmar.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
90	87	28	6

Total tomtarea:	12 546 kvm
Total bostadsarea:	16 286 kvm
Total lokalarea:	808 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
Carina Jardemark	Frisör	67 kvm
Adora Dental	Tandvård	128 kvm
Göteborgs Stad	Förskola	613 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2	Tv
E.ON *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Avfallshantering, mat- och restavfall
Stena Recycling	Avfallshantering, sorterat avfall
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Nomor	Förebyggande skadedjursavtal
Nomor	Fågelinspektionsavtal
GK	Serviceavtal ventilation
Elis Textil	Serviceavtal entrémattor
Västia	Parkeringsbevakning

\* Fr.o.m. 2022-07-13 har föreningen elhandel via Fortum.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 504 028 kr och planerat underhåll för 5 051 083 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda åtgärder:

- Byte av tvättmaskin
- Underhållsspolning
- Rensning samt byte av filter i ventilation
- Byte av stolparmatur
- Underhåll av asfaltsbeläggning på tomten
- Byte av entrépartier
- Byte till säkerhetsdörrar

Utöver ovan åtgärder har en åkgräsklippare köpts in och i samband med bytet till säkerhetsdörrar monterades ett nytt låssystem samt nya postboxar. Då dessa åtgärder ses som tillkommande funktioner för fastigheten har kostnaden, 1 972 238 kr, aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren.

Mer information om årets utförda åtgärder återfinns under rubriken Styrelsens ord.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 497 000 kr 2021/2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 146 kr per kvm.

I kommande års underhåll ingår bland annat:

- Upprustning av lekplats (2022/2023)
- Spolning av dagvattensystem (2022/2023)
- Fortsatt planering kring ombyggnation av bastulokal till uthyrningslägenhet (2022/2023)
- Renovering av tvättstugor (2022/2023)
- Renovering av gym (2022/2023)
- Smörjning, tätning och justering av fönster (2023/2024)
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK (2023/2024)

### Tidigare utfört underhåll

	År
Underhållstvätt av balkongers utsidor	2020/2021
Underhållsåtgärder i skyddsrum	2020/2021
Byte av stenplattor samt plantering av buskar mm.	2020/2021
Inköp av ny parkstolpe till innergård	2020/2021
Byte av tvättmaskin Mölndalsvägen 31	2019/2020
Installation och driftsättning av ny värmepump	2019/2020
Diverse arbeten i utemiljön	2019/2020
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	2018/2019
Inköp av värmepump	2018/2019
Utbyte av diskmaskin i föreningslokal	2017/2018
Utbyte av ventilationsaggregat	2017/2018
Avverkning av sjuka träd	2017/2018
Spolning av avlopp	2016/2017
Utbyte interiör i hissar	2014/2015
Renovering av golv i soprum	2013/2014
Trapphusrenovering	2012/2013

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-12-20. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte och ett budgetsammanträde.

### Fastighetslån

Under året två låneomläggningar ägt rum. Både lånet om 11 500 000 kr hos Stadshypotek samt lånet om 7 000 000 kr hos Nordea flyttades till SEB och bands på 1 år med rörlig ränta under bindningstiden.

## Styrelsens ord

Verksamhetsår 2021-2022 har kommit till ända och likaså två stora projekt, byte till säkerhetsdörrar för samtliga medlemmar samt asfaltering av gården. De två projekten har tagit mycket tid i anspråk av styrelsemedlemmarna och krävt många timmars insatser. Vi har tack och lov också fått hjälp av medlemmar som engagerat sig med rådgivning, teknisk expertis, mm. Styrelsen vill ännu en gång framföra sitt tack för era insatser. Er hjälp är ovärderlig och visar den bästa styrkan med en förening - de engagerade medlemmarna.

Samma tack vill vi också framföra till de medlemmar som var med på trädgårdsdagarna i höstas samt våras. Era insatser hjälper föreningen att spara pengar vilket kommer alla medlemmar till godo.

Ett antal nya medlemmar har flyttat in och vi önskar er varmt välkomna till föreningen. Vi vill att ni ska trivas i föreningen, med era grannar samt gemenskapen vi erbjuder.

Föreningen har en solid ekonomi vilket ger oss en bra utgångspunkt inför de problem som eventuellt kan komma i framtiden, kraftigt höjda elpriser, allmän prishöjning, ökade räntekostnader, etc. Styrelsen kommer likt tidigare år att aktivt bevaka och vidta åtgärder för att hålla föreningens ekonomi i bästa skick.

Årligen genomför föreningen underhåll och förbättringar gällande fastigheten samt tomt och grönområden. För verksamhetsåret 1 juli 2021 till 30 juni 2022 har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Nedtagning och beskärning av träd och växter har skett löpande under året samt även markarbeten. Styrelsen har som policy att vid nedtagning av träd plantera nya så att vi bibehåller beståndet samt har kvar den uppskattade trädgårdskänslan.
- Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter har skett, likaså entrépartierna.
- Alla dörrar som vetter mot gata/gård har bytts ut mot nya för att försvåra skadegörelse och inbrott.
- Låssystemet i fastigheten har bytts till iLoq i samband med dörrbytena.
- Nya postboxar har installerats i samtliga entréer.
- Hela gården har asfalterats och blivit uppräskad för lång tid framöver. Ny kantsten har i samband med asfalteringen lagts samt justerats. Återstår att iordningställa marken på innergården där ny kantsten har lagts.
- Samtliga skyddsrum har inspekterats av myndighet och uppdaterats enligt gällande regler för att uppfylla gällande krav.

Övriga punkter värda att notera är:

- Styrelsen beslutade att bibehålla medlemsavgiften på dagens nivå. Gäller från och med 2022-07-01.
- Styrelsen siktar på att rusta upp lilla lekplatsen mellan 39/41:an. I detta arbete ingår även översyn av grillplatsen, bänkar och bord.
- Styrelsen har fortsatt dialogen med SGS Studentbostäder om utvecklingen av garageplatserna på Framnäsgratan 13. Ett tiotal platser har utrustats med laddbox (elbilar) men inte ännu aktiverats då dialog pågår kring nytt avtal.
- Ombyggnationen av bastulokalen i 37:an till uthyrningslägenhet planeras tillsammans med entreprenör. Säkerhetsregler behöver ytterligare utredas innan ombyggnationen påbörjas.
- Planer att fräscha upp gymmet under 2023, t ex måla om väggar och införskaffa nyare maskiner.
- Brandvarnare delades ut till samtliga medlemmar under våren för att på så sätt upprätthålla en hög brandsäkerhet.
- Ett förråd vid 35:an för klädinsamling (Human Bridge) har iordningställts där medlemmar kan skänka kläder.

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och förtroendet vi fått från medlemmarna att leda denna fina förening.

Bästa hälsningar,  
Oskar Katona, Christina Fremlén, Maja Winter, Daniel Berhane, Emil Andersson och Milena Grbic

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021/2022 har 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 26 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2021-06-30: 3 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 302 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 295 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-07-01 då avgiften sänktes med 5 %.

Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter en fast värmekostnad, vilken för närvarande uppgår till 73 kr/kvm.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Rörelsens intäkter	12 175	11 940	12 598	13 005
Resultat efter finansiella poster	-2 823	2 195	3 297	3 155
Förändring av underhållsfond	-2 554	2 247	1 942	1 869
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 159	1 323	2 725	2 656
Soliditet %	37	38	36	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	560	560	590	627
Driftskostnad, kr / kvm	357	332	314	321
Ränta, kr / kvm	37	43	56	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	143	132	130
Lån, kr / kvm	4 037	4 066	4 209	4 655
Snittränta (%)	0,92	1,05	1,33	1,63

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 906 610</b>	<b>20 348 979</b>	<b>14 103 686</b>	<b>2 194 618</b>
Disposition enligt föreningsstämma			2 194 618	-2 194 618
Avsättning till underhållsfond		2 497 000	-2 497 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 051 083	5 051 083	
Årets resultat				-2 823 055
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 906 610</b>	<b>17 794 896</b>	<b>18 852 387</b>	<b>-2 823 055</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	16 298 304
Årets resultat före fondförändring	-2 823 055
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 497 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 051 083
Summa över/underskott	16 029 332

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>16 029 332</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	10 687 299	10 616 178
Övriga rörelseintäkter	3	1 487 358	1 323 327
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 174 657</b>	<b>11 939 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-11 653 547	-6 698 981
Övriga externa kostnader	7	-676 754	-551 607
Personalkostnader	8	-605 170	-389 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 428 037	-1 375 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 363 508</b>	<b>-9 016 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 188 851</b>	<b>2 923 473</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		229	185
Räntekostnader		-634 433	-729 040
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-634 204</b>	<b>-728 855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 823 055</b>	<b>2 194 618</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 823 055</b>	<b>2 194 618</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	107 298 575	108 674 597
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 920 223	-
Summa materiella anläggningstillgångar		109 218 798	108 674 597
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		109 219 798	108 675 597
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 328	500
Övriga fordringar		61 053	840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	342 728	304 233
Summa kortfristiga fordringar		407 109	305 573
<b>Kassa och bank</b>	13	3 161 983	7 002 685
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 569 092	7 308 258
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		112 788 890	115 983 855

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 906 610	7 906 610
Underhållsfond		17 794 896	20 348 979
Summa bundet eget kapital		25 701 506	28 255 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 852 387	14 103 686
Årets resultat		-2 823 055	2 194 618
Summa fritt eget kapital		16 029 332	16 298 304
<b>Summa eget kapital</b>		41 730 838	44 553 893
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	50 001 000	50 501 000
Övriga långfristiga skulder	16	64 686	64 686
Summa långfristiga skulder		50 065 686	50 565 686
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		271 683	129 135
Medlemmarnas reparationsfond		50 280	50 280
Skatteskulder		-	97 667
Övriga skulder		26 261	3 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 644 142	1 583 398
Summa kortfristiga skulder		20 992 366	20 864 276
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		112 788 890	115 983 855

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 188 851	2 923 473
Avskrivningar	1 428 037	1 375 484
	<b>-760 814</b>	<b>4 298 957</b>
Erhållen ränta	229	185
Erlagd ränta	-634 433	-729 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 395 018</b>	<b>3 570 102</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-101 536	151 455
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	128 090	-104 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 368 464</b>	<b>3 617 484</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 972 238	-32 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 972 238</b>	<b>-32 250</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 500 000	20 501 000
Amortering av låneskulder	-19 000 000	-22 946 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-2 445 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 840 702</b>	<b>1 140 234</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 002 685</b>	<b>5 862 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 161 983</b>	<b>7 002 685</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	20-120 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter bostäder	9 125 939	9 125 935
Hyror lokaler	945 902	883 446
Hyror p-platser/garage	611 258	602 597
Hyror förråd	4 200	4 200
<b>Summa</b>	<b>10 687 299</b>	<b>10 616 178</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Vatten och energi	6 890	4 908
Uppvärmning *	1 202 655	1 200 295
Debiterad fastighetsskatt	7 443	-
Gymavgifter	32 500	32 500
Gemensamhetslokal	7 500	800
Överlåtelseavgifter	30 994	26 040
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 182	13 778
Vidarefaktureringar	173 245	24 664
Övriga intäkter	18 949	20 342
<b>Summa</b>	<b>1 487 358</b>	<b>1 323 327</b>

\* Samtliga lägenheter debiteras för närvarande 73 kr/kvm i värmeavgift.

### Not 4 Reparationer

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 007	28 107
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 178	6 004
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 020	19 073
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 121	7 019
VA & sanitet, installationer	23 822	49 391
Värme, installationer	34 556	80 137
Ventilation, installationer	-	60 889
El, installationer	21 821	1 780
Tele/tv/porttelefon, installationer	32 132	2 826
Hiss	239 466	305 533
Huskropp	5 454	-
Markytor	40 222	138 616
P-platser/garage	-	10 174
Vattenskador	22 229	96 586
Skadedjur	-	5 186
Övrigt *	-	5 348
<b>Summa</b>	<b>504 028</b>	<b>816 669</b>

\* 2020/2021 avser reparation av traktor.

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	54 212	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 459 915	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	86 712
VA & sanitet, installationer	26 785	-
Ventilation, installationer	21 497	-
El, installationer	28 280	-
Huskropp, fasader	-	28 988
Markytor	1 460 394	85 575
<b>Summa</b>	<b>5 051 083</b>	<b>201 275</b>

\* 2020/2021 avser åtgärder i skyddsrum.

## Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	406 665	429 539
Fastighetsskötsel	1 086 610	1 063 393
Teknisk förvaltning	332 986	325 424
Städning	402 949	361 848
Hissbesiktningar	10 404	10 167
Lägenhetsbesiktningar	28 875	20 625
Övriga besiktningkostnader *	-	11 875
Bevakningskostnader	-	2 113
Snöröjning	108 604	36 750
Serviceavtal **	197 333	157 353
Förbrukningsinventarier	10 482	2 771
Förbrukningsmaterial	103 142	108 243
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 178	6 469
El	465 945	286 473
Uppvärmning	1 281 304	1 216 403
Vatten och avlopp	420 802	427 164
Avfallshantering	405 788	419 120
Försäkringar	238 869	222 006
Systematiskt brandskyddsarbete	30 005	-
Tv	64 243	63 326
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 742	28 883
Hyreskostnader garage	486 510	481 092
<b>Summa</b>	<b>6 098 436</b>	<b>5 681 037</b>

\* 2020/2021 avser elbesiktning.

\*\* Serviceavtal för hiss, skadedjur, ventilation och entrémattor.

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	28 259	30 938
Resekostnader	1 045	227
Kontorsmateriel och trycksaker	539	3 797
Tele och post	21 919	20 735
Förvaltningskostnader	368 342	344 301
Revision	31 800	31 250
Konstaterade förluster på kundfordringar	-	2 826
Jurist- och advokatkostnader	18 555	39 900
Bankkostnader	5 951	4 190
IT-tjänster	8 733	7 116
Övriga externa tjänster *	3 750	56 102
Vidarefaktureringar	172 869	2 113
Övriga externa kostnader	14 992	8 112
<b>Summa</b>	<b>676 754</b>	<b>551 607</b>

\* 2020/2021 avser framförallt utredning kring bastu/övernattningslägenhet samt bottenplatta.

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har under verksamhetsåret haft 4 säsongsanställda fastighetsskötare. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden	134 891	124 126
Övriga kostnadsersättningar	963	884
Föreningsvald revisor	7 816	7 636
Valberedning	4 256	4 187
Övriga arvoden	294 530	168 059
Löner till anställda	70 627	20 050
<b>Summa</b>	<b>513 083</b>	<b>324 942</b>
Sociala avgifter	91 887	64 818
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
<b>Summa</b>	<b>605 170</b>	<b>389 960</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Byggnader	1 369 572	1 369 572
Markanläggningar	6 450	5 912
Inventarier, maskiner och installationer	52 015	-
<b>Summa</b>	<b>1 428 037</b>	<b>1 375 484</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 177 307	120 177 307
-Mark	7 247 700	7 247 700
-Markanläggningar	52 679	20 429
	<u>127 477 686</u>	<u>127 445 436</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	32 250
	<u>-</u>	<u>32 250</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>127 477 686</b>	<b>127 477 686</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-18 776 748	-17 407 176
-Markanläggningar	-26 341	-20 429
	<u>-18 803 089</u>	<u>-17 427 605</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 369 572	-1 369 572
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 450	-5 912
	<u>-1 376 022</u>	<u>-1 375 484</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-20 179 111</b>	<b>-18 803 089</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>107 298 575</b>	<b>108 674 597</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	100 030 987	101 400 559
Mark	7 247 700	7 247 700
Markanläggningar	19 888	26 338
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	504 000 000	448 000 000
Lokaler	6 328 000	12 169 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>510 328 000</b>	<b>460 169 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>236 455 000</i>	<i>202 000 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	445 670	445 670
	<u>445 670</u>	<u>445 670</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Låssystem	1 655 000	-
-Postboxar	154 688	-
-Åkgräsklippare	162 550	-
	<u>1 972 238</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 417 908</b>	<b>445 670</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-445 670	-445 670
	<u>-445 670</u>	<u>-445 670</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-52 015	-
	<u>-52 015</u>	<u>-</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-497 685</b>	<b>-445 670</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 920 223</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald försäkring	122 993	116 347
Övriga förutbetalda kostnader	178 081	187 886
Övriga upplupna intäkter	41 654	-
<b>Summa</b>	<b>342 728</b>	<b>304 233</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	2 921 861	6 766 743
Transaktionskonto Handelsbanken	239 372	235 191
Placeringskonto Nordea	750	750
<b>Summa</b>	<b>3 161 983</b>	<b>7 002 685</b>

## Not 14 Fårfall fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Fårfaller inom ett år från balansdagen	19 000 000	19 000 000
Fårfaller 2-5 år från balansdagen	50 001 000	50 501 000
Fårfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>69 001 000</b>	<b>69 501 000</b>

Ovan tabell utgår ifrån slutfbetalningsdag för föreningens fastighetslån utifrån lånevillkoren. Finansieringen är dock av långsiktig och lånen förlångs normalt vid slutfbetalningsdag.

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetslån	69 001 000	69 501 000
<b>Summa</b>	<b>69 001 000</b>	<b>69 501 000</b>

Låneinstitut	Rånta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,65 %	2024-08-28	11 000 000	-	-	11 000 000
SEB	1,31 %	2023-12-28	20 000 000	-	-	20 000 000
Nordea	0,75 %	2025-08-20	20 001 000	-	500 000	19 501 000
Nordea	0,34 %	2022-03-14	7 000 000	-	7 000 000	-
Stadshypotek	1,23 %	2022-03-30	11 500 000	-	11 500 000	-
SEB *	0,97 %	2023-03-28	-	11 500 000	-	11 500 000
SEB *	0,99 %	2023-03-28	-	7 000 000	-	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>69 501 000</b>	<b>18 500 000</b>	<b>19 000 000</b>	<b>69 001 000</b>

Ovan tabell visar slutfbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlångs normalt vid slutfbetalningsdag.

\* Lånen är kapitalbundna till angivna datum med rörlig rånta under bindningstiden.

## Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Deposition lokalhyresgäst	64 686	64 686
<b>Summa</b>	<b>64 686</b>	<b>64 686</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	254 436	182 908
Upplupna råntekostnader	11 110	4 358
Fårutbetalda intäkter	1 031 197	998 874
Upplupna revisionsarvoden	26 800	60 750
Upplupna driftskostnader	320 599	336 508
<b>Summa</b>	<b>1 644 142</b>	<b>1 583 398</b>

## Not 18 Stållda sårkerheter

### Stållda sårkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till sårkerhet får fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	116 154 000	116 154 000
<b>Summa stållda sårkerheter</b>	<b>116 154 000</b>	<b>116 154 000</b>

## Underskrifter

Gårteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Oskar Katona  
Styrelseordfårande

Christina Fremlén

Daniel Berhane

Maja Winter

Vår revisionsberåttelse har låmnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Malin Johannesson, BoRevision AB  
Extern revisor

Stefan Svensson  
Fåreringsrevisor

Årsredovisning - 210701-220630

Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Okt 23 2022 07:09PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63468A015BAC6  
OKT 23 2022 07:09PM

Deltagare

**Nathalie Hallgren (Skapare)**

Bredablickgruppen

nathalie.hallgren@bredablickgruppen.se

Skickades: Okt 12 2022 11:37AM

**Oskar Katona (Esignatur)**

Brf Såpbruket (716409-5833)

oskar.katona@gmail.com

Signerad: Okt 16 2022 02:59PM

**Christina Fremlén (Esignatur)**

christina.fremlen@hotmail.com

Signerad: Okt 12 2022 12:36PM

**Daniel Berhane (Esignatur)**

db49@hotmail.com

Signerad: Okt 13 2022 12:37PM

**Maja Winter (Esignatur)**

majaw.8833@gmail.com

Signerad: Okt 12 2022 12:51PM

**Stefan Svensson (Esignatur)**

stefan@sagonar.se







Signerad: Okt 23 2022 07:09PM

**Malin Johannesson (Esignatur)**

malin.johannesson@borevision.se

Signerad: Okt 18 2022 11:17AM

## Registrerade händelser

Okt 12 2022 11:37AM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Okt 16 2022 02:54PM	Oskar Katona granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626594/63468abd083a0">https://esign.simplesign.io/document/view/1626594/63468abd083a0</a>	IP ADDRESS 188.150.96.213
Okt 16 2022 02:59PM	 Oskar Katona signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (de1ec170-cc41-4483-8b0d-fb09475e8e42)</i>	IP-ADDRESS 188.150.96.213
Okt 12 2022 12:35PM	Christina Fremlén granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626595/63468abfda4c5">https://esign.simplesign.io/document/view/1626595/63468abfda4c5</a>	IP ADDRESS 90.129.193.170
Okt 12 2022 12:36PM	 CHRISTINA FREMLÉN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (e59bbb85-fea8-44c4-ab42-dbbfac1ebbe8)</i>	IP-ADDRESS 90.129.193.170
Okt 12 2022 12:31PM	Daniel Berhane granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626596/63468ac27000c">https://esign.simplesign.io/document/view/1626596/63468ac27000c</a>	IP ADDRESS 2.71.158.76
Okt 13 2022 12:37PM	 DANIEL BERHANE BEMNET signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.3866 Long 13.4384</i> <i>Signerad med: BankID (812650ce-dad5-44b4-b26f-df729c86d149)</i>	IP-ADDRESS 94.191.152.113
Okt 12 2022 12:36PM	Maja Winter granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626597/63468ac53ced0">https://esign.simplesign.io/document/view/1626597/63468ac53ced0</a>	IP ADDRESS 188.150.112.8
Okt 12 2022 12:51PM	 Maja Winter signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (1237af28-f859-45b7-bc80-ef071145f908)</i>	IP-ADDRESS 188.150.112.8
Okt 22 2022 04:46PM	Stefan Svensson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626598/63468ac7d5da7">https://esign.simplesign.io/document/view/1626598/63468ac7d5da7</a>	IP ADDRESS 85.226.196.180
Okt 23 2022 07:09PM	 Stefan Henrik Svensson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (dfc1517a-c3c4-411e-b9c7-8e9c6ba9c4da)</i>	IP-ADDRESS 85.226.196.180
Okt 18 2022 11:08AM	Malin Johannesson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1626599/63468ac7d8ec0">https://esign.simplesign.io/document/view/1626599/63468ac7d8ec0</a>	IP ADDRESS 78.72.240.155
Okt 18 2022 11:17AM	 MALIN JOHANNESON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (77c64e8b-4d0b-4397-bbf0-117600918b23)</i>	IP-ADDRESS 78.72.240.155
Okt 18 2022 11:17AM	Dokumentet har signerats	