

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden

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 1990 och 2027.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Ingemar Paul Sandström	Ordförande
Erne Hägg	Ledamot
Andrzej Mieczyslaw Jarzabek	Ledamot
Hans Bertil Nyström	Ledamot
Thomas Ramstedt	Ledamot

Andreas Anders Bendej	Suppleant
Sose Najaryan	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Karin Eriksson	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Leif Gustavsson
Josephine Stefansson
Hagen Trost

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Angered 110:1	1982	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

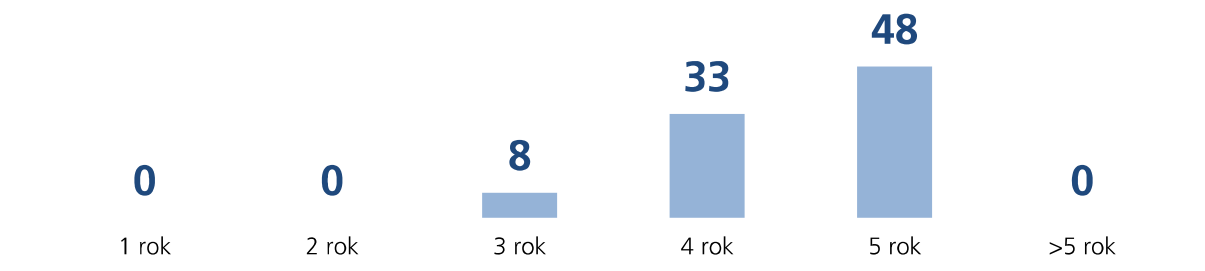
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 89 småhus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 479 m², varav 10 479 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023-01-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tak på B-husens uteförråd.	2022
Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor på samtliga hus färdigställt	2021
Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor på samtliga hus	2020
Sockelplåtar har bytts på ett antal hus	2019
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts	2019
Byte av taktegel, stosar och plåtar på ett hus	2019
Renovering av flera entretak, D-husen.	2018
Byte av samtliga köksfläktar	2018
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2018
Asfaltering av vägar och P-platser i området har utförts	2017
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2016
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2015
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2014
Gemensamhets garage samt kvartersgård har renoverats	2014
Fasadrenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.	2013
Samtliga garageportar har bytts ut.	2013
Nya fjärrvärmepannor har installerats i samtliga hus.	2013

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	Västia Parkering

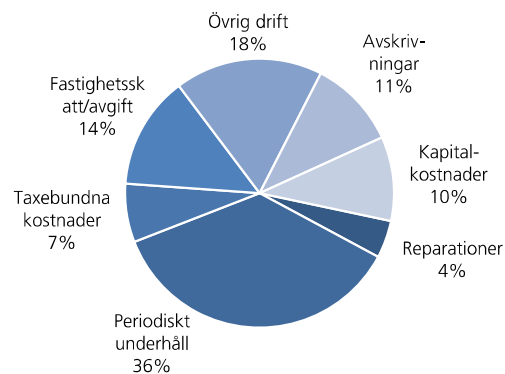
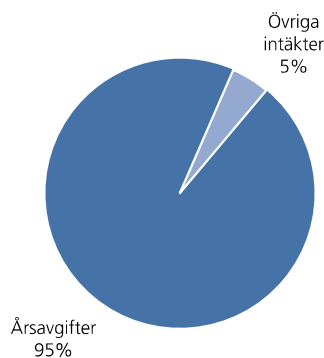
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 951 581	9 431 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 168 715	5 100 893
Finansiella intäkter	5 274	579
Minskning kortfristiga fordringar	0	143 033
Ökning av kortfristiga skulder	201 930	0
	5 375 920	5 244 505
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 586 567	5 610 758
Finansiella kostnader	583 884	993 250
Ökning av kortfristiga fordringar	16 866	0
Minskning av långfristiga skulder	276 000	349 185
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 771 414
	5 463 317	9 724 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 864 184	4 951 581
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-87 397	-4 480 102

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	466	466	457	435
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 755	5 781	5 814	4 130
Elkostnad/m ² totalyta	4	3	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	13	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	95	93	89
Soliditet (%)	25	23	17	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-614	-2 120	-13 431	67
Nettoomsättning (tkr)	5 152	5 083	4 889	4 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 479 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 031 194	0	0	1 031 194
Fond för yttre underhåll	443 976	443 976	-499 255	499 255
S:a bundet eget kapital	1 475 170	443 976	-499 255	1 530 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 044 706	-443 976	-1 621 180	-10 979 550
Årets resultat	-614 360	-614 360	2 120 435	-2 120 435
S:a fritt eget kapital	-13 659 066	-1 058 336	499 255	-13 099 985
S:a eget kapital	-12 183 896	-614 360	0	-11 569 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-614 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 600 730
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 976
summa balanserat resultat	-13 659 066

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

443 976
-13 215 090

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 152 070	5 082 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 645	18 208
Summa rörelseintäkter		5 168 715	5 100 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 152 153	-5 234 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 825	-232 738
Personalkostnader	Not 6	-141 589	-143 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-617 898	-617 898
Summa rörelsekostnader		-5 204 465	-6 228 656
RÖRELSERESULTAT		-35 750	-1 127 763
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 274	579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 884	-993 250
Summa finansiella poster		-578 610	-992 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-614 360	-2 120 435
ÅRETS RESULTAT		-614 360	-2 120 435

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	44 032 443	44 650 341
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 032 443	44 650 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 034 443	44 652 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 343	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 561 163	4 683 653
Summa kortfristiga fordringar		4 575 506	4 683 653
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		457 838	420 222
Summa kassa och bank		457 838	420 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 033 344	5 103 875
SUMMA TILLGÅNGAR		49 067 787	49 756 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 194	1 031 194
Fond för yttre underhåll	Not 13	443 976	499 255
Summa bundet eget kapital		1 475 170	1 530 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 044 706	-10 979 550
Årets resultat		-614 360	-2 120 435
Summa fritt eget kapital		-13 659 066	-13 099 985
SUMMA EGET KAPITAL		-12 183 896	-11 569 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 454 000	48 302 000
Summa långfristiga skulder		20 454 000	48 302 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 848 000	12 276 000
Leverantörsskulder		307 542	98 691
Skatteskulder		81 573	50 423
Övriga skulder		11 984	11 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	548 584	586 655
Summa kortfristiga skulder		40 797 683	13 023 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 067 787	49 756 217

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
Värmeanläggning	15 år	15 år
Garageport	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 884 387	4 884 387
Hyror parkering	48 916	4 593
Vattenintäkter	0	3 944
Kallvattenintäkter	203 971	189 807
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Fakturerade kostnader	6 397	0
Öresutjämning	-54	-46
	5 152 070	5 082 685

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	16 642	14 208
Övriga intäkter	3	4 000
	16 645	18 208

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	-21 160	0
	Fastighetskötsel beställning	21 160	3 150
	Fastighetskötsel gård beställning	75 000	54 550
	Snöröjning/sandning	92 916	115 663
	Gård	3 555	4 558
	Serviceavtal	0	13 874
	Förbrukningsmateriel	48 604	4 700
	Fordon	1 042	1 160
		221 117	197 655
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	17 875
	VVS	16 572	20 195
	Värmeanläggning/undercentral	29 687	22 058
	Ventilation	13 073	11 652
	Elinstallationer	20 478	943
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 630	0
	Fönster	17 225	5 531
	Mark/gård/utemiljö	10 005	0
	Garage/parkering	10 931	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 600	0
	Vattenskada	110 807	179 499
		259 008	257 753
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 153 158	1 155 313
	Värmeanläggning	0	112 750
	Ventilation	158 880	0
	Tak	223 750	2 073 675
	Fasad	512 530	0
	Mark/gård/utemiljö	51 875	0
		2 100 193	3 341 738
	Taxebundna kostnader		
	El	43 774	29 426
	Vatten	268 961	221 935
	Grovsopor	97 010	72 624
		409 745	323 985
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	164 559	148 843
	Kabel-TV	207 745	205 411
		372 304	354 254
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	789 786	758 636
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 152 153	5 234 021

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	2 501
	Medlemsinformation	3 393	0
	Tele- och datakommunikation	954	791
	Juridiska åtgärder	25 375	52 297
	Inkassering avgift/hyra	2 067	463
	Hysesförluster	11	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 606	23 125
	Föreningskostnader	450	7 567
	Styrelseomkostnader	5 224	0
	Fritids- och trivselkostnader	46 167	3 085
	Förvaltningsarvode	121 997	119 372
	Administration	29 998	6 658
	Korttidsinventarier	0	2 195
	Konsultarvode	17 852	7 314
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 480	7 370
		292 825	232 738
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	21 589	23 999
		141 589	143 999
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	403 540	403 540
	Förbättringar	214 359	214 359
		617 898	617 898

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 828 447	55 828 447
	Utgående anskaffningsvärde	55 828 447	55 828 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 178 105	-10 560 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-617 898	-617 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 796 004	-11 178 105
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 032 443	44 650 341
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 217 640	12 217 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 712 000	101 712 000
	Taxeringsvärde mark	46 280 000	46 280 000
		147 992 000	147 992 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 992 000	147 992 000
		147 992 000	147 992 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 990	4 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 990	4 990
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 990	-4 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 990	-4 990
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 000	10 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 000	10 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 000	-10 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		2 000	2 000		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	29 013	28 969		
	Momsavräkning	14 419	11 829		
	Klientmedel hos SBC	3 351 618	3 480 836		
	Fordringar	7 908	8 019		
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524		
	Vattenavräkning	103 477	103 477		
		4 561 163	4 683 653		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	499 255	1 755 279		
	Reservering enligt stadgar	443 976	443 976		
	Omföring reservfond	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-499 255	-1 700 000		
	Vid årets slut	443 976	499 255		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
	SBAB	0,690 %	7 780 000	7 860 000	2023-05-09
	Handelsbanken	0,550 %	9 912 000	9 952 000	2023-07-30
	SBAB	2,600 %	9 576 000	9 690 000	2027-01-21
	Handelsbanken	0,650 %	11 034 000	11 076 000	2024-06-01
	SBAB	0,570 %	10 000 000	10 000 000	2023-08-15
	Handelsbanken	0,530 %	12 000 000	12 000 000	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		60 302 000	60 578 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 848 000	-12 276 000	
			20 454 000	48 302 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 922 000 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 202 000	63 202 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	90 000	90 000
	Sociala avgifter	28 278	28 278
	Ränta	15 143	78 961
	Avgifter och hyror	414 765	389 416
	Tillgodo flytt nytt system	398	0
		548 584	586 655

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ingemar Paul Sandström
Ordförande

Erne Hägg
Ledamot

Andrzej Mieczyslaw Jarzabek
Ledamot

Hans Bertil Nyström
Ledamot

Thomas Ramstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Klas Björnsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden

Org.nr. 716408 - 6717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjdens 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*. 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.

Styrelsen 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. 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.

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 Titteridammshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden 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 stadgar.

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 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 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 , enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 980 000	4 884 387	4 884 000
Hyror parkering	67 000	48 916	0
Kallvattenintäkter	220 000	203 971	216 000
Överlåtelse/pantsättning	0	8 453	0
Fakturerade kostnader	0	6 397	0
Öresutjämning	0	-54	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16 642	0
Övriga intäkter	0	3	0
	5 267 000	5 168 715	5 100 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	21 160	0
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-21 160	-11 000
Fastighetskötsel gård beställning	-58 000	-75 000	-53 000
Snöröjning/sandning	-128 000	-92 916	-115 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Gård	-6 000	-3 555	-3 000
Serviceavtal	-16 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-48 604	-3 000
Fordon	0	-1 042	0
	-218 000	-221 117	-188 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-141 000	0	-148 000
VVS	0	-16 572	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-29 687	0
Ventilation	0	-13 073	0
Elinstallationer	0	-20 478	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-20 630	0
Fönster	0	-17 225	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 005	0
Garage/parkering	0	-10 931	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 600	0
Vattenskada	0	-110 807	0
	-141 000	-259 008	-148 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	-1 153 158	-1 000 000
Ventilation	0	-158 880	0
Tak	0	-223 750	0
Fasad	0	-512 530	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 875	0
	-500 000	-2 100 193	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-43 774	-25 000
Vatten	-245 000	-268 961	-312 000
Grovsopor	-81 000	-97 010	-50 000
	-372 000	-409 745	-387 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-164 000	-164 559	-154 000
Kabel-TV	-227 000	-207 745	-214 000
	-391 000	-372 304	-368 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-716 450	-789 786	-717 000
	-716 450	-789 786	-717 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 251	0
Medlemsinformation	0	-3 393	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-954	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-25 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 067	0
Hysesförluster	0	-11	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-30 606	-25 000
Föreningskostnader	-8 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-5 224	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-46 167	-7 000
Förvaltningsarvode	-132 000	-121 997	-119 000
Administration	-82 000	-29 998	-81 000
Konsultarvode	0	-17 852	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 480	-8 000
	-264 000	-292 825	-247 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-120 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-21 589	-31 000
	-151 000	-141 589	-151 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-404 000	-403 540	-404 000
Förbättringar	-215 000	-214 359	-215 000
	-619 000	-617 898	-619 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 372 450	-5 204 465	-3 825 000
RÖRELSERESULTAT	1 894 550	-35 750	1 275 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	147	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	44	0
Övriga ränteintäkter	0	355	0
Låneräntor	-1 300 000	-583 884	-850 000
	-1 300 000	-578 610	-850 000
RESULTAT	594 550	-614 360	425 000

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