



---

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen  
Årsredovisning 2022

---

# Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Öneredsterrassen  
organisationsnummer 716408-9075

## ***Innehåll:***

Dagordning vid föreningsstämma .....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	6
Balansräkning.....	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser...	8
Tilläggsupplysningar .....	9
Underskrifter.....	10
Revisionsberättelse .....	11

## Dagordning vid föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Björn Hallin	Ordförande	<u>Vald</u> 2021 – 2022
Peter Almgren	Sekreterare	2021 – 2022
Roger Söderström	Kassör	2022 – 2023

#### Styrelsesuppleanter

Maria Augustsson	Suppleant	2021 – 2022
Mats Nyblom	Suppleant	2022 – 2023
Carl Heldtander	Suppleant	2022 – 2023

#### Revisorer

Thomas Carlsson	Föreningens revisor	2022
Eva Strömberg Carlsson	Revisorssuppleant	2022
Berne Okdahl	Revisor	2022

#### Valberedning

Arne Henriksson	Sammanställande	2022
Lennart Ahl		2022

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Önnered 99:1 med därpå uppförda 4 st terrasshus med 39 lägenheter. Terrasshusen är uppförda 1989/1990. Fastighetens adress är Dyrstensvägen 20-96.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	garage	p-platser	besöksplatser
14 st	12 st	13 st	21 st	24 st	9 st

Under året har samtliga lägenheter och garage varit avtalade. Av 35 p-platser är 2 upplåtna för sopkärl och 9 som besöksplatser varav 2 för elbilsaddning. Av övriga 24 platser har under året 17 varit avtalade.

Total bostadsarea	3 394 kvm
Årets taxeringsvärde	78 905 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 935 000 kr

## Underhåll

### *Tidigare utförda större arbeten*

- Bergvärme, år 1997.
- Fasadmålning, år 2000, 2008 och hus 3 & 4, år 2020.
- Ombyggnad av undercentral, år 2016.
- Fiberanslutning, år 2016.
- Borttagning av slipers bygge av mur ovan mellangången, år 2017.
- Byte av garageportar, år 2018.
- Nya stenplattor vid hus 3 & 4, år 2021.
- Installation av laddstolpar för elbilar, år 2021.

### *Utfört underhåll*

Föreningen har under verksamhetsåret 2022 utfört reparationer för 92 000 kr samt planerat underhåll för 12 500 kr och 2 680 000 målning hus 1 & 2 och garagetak.

- Invändig besiktning av alla vindar och innertak.
  - Regnläckage innertak vid ingång hus 3 & 4 åtgärdats till viss del.
  - Hjärtstartare levererad och utbildning i HLR.
  - Målning av hus 1 & 2.
  - Målning av garagetaken.
  - Staketet ovan mellangången färdigmålats.
  - 20 cm ytterligare takisolering.
- Dessutom är vi aktivt medverkande i Polisens Grannsamverkan och Bevara Önnered.

### *Kommande underhåll enligt föreningens underhållsplan*

2023

- Regnläckage vid ingång hus 3 & 4 åtgärdas.
- Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK, i alla lägenheter.
- Service av garageportarna.
- Åtgärder med anledning av OVK.
- Besiktning av alla tak.
- Projektering och påbörjan av låsbyte vid entrèrna.

## Verksamhet och ekonomi

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 mars 2022. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Resultat och ställning (tkr)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelseintäkter	2 239	2 108	2 002	1 890
Resultat efter finansiella poster	-2 654	- 352	-2 603	- 383

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 6,8% avseende drift och avgift kapital avseende fastighetslån reducerades med 11,6%.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2022 har överlåtelse av 3 st (3 st) bostadsrätter skett.

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

#### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 611 342
Årets resultat	<u>- 2 653 963</u>
Summa underskott	- 4 265 305

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 265 305
----------------------------	-------------

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>2022-01-01 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		2 143 130	1 999 696
Kapitalintäkt		96 000	108 600
Summa rörelseintäkter		<u>2 239 130</u>	<u>2 108 296</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		- 3 906 673	- 1 580 176
Personalkostnader		- 108 617	- 100 193
Avskrivning		- 658 091	- 658 091
Summa rörelsekostnader		<u>- 4 673 381</u>	<u>- 2 338 460</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 2 434 251</b>	<b>- 230 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		- 219 712	- 122 079
Summa finansiella poster		<u>- 219 712</u>	<u>- 122 079</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 2 653 963</b>	<b>- 352 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 2 653 963</b>	<b>- 352 243</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	1	46 980 670	47 561 130
Maskiner, inventarier	2	1 483 482	1 561 113
Summa materiella anläggningstillgångar		48 464 152	49 122 243
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 464 152</b>	<b>49 122 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		0	0
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		836 828	788 891
Summa kassa och bank		836 828	788 891
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>836 828</b>	<b>788 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 300 980</b>	<b>49 911 134</b>



*Balansräkning forts*

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 542 996	13 542 996
Kapitaltillskott		19 521 419	19 521 419
Summa bundet eget kapital		33 064 415	33 064 415
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		- 1 611 342	- 1 259 099
Årets resultat		- 2 653 963	- 352 243
Summa ansamlad förlust		- 4 265 305	- 1 611 342
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>28 799 110</b>	<b>31 453 073</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	4	19 786 072	17 849 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 786 072</b>	<b>17 849 072</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Lån		46 500	-
Leverantörsskulder		279 382	344 174
Övriga skulder, kortfristiga		5 547	5 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 369	259 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715 798</b>	<b>608 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 300 980</b>	<b>49 911 134</b>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 921 000 38 921 000

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning inkomstskatt

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 19 778 740 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Markanläggningar och Fastighetsinventarier	25 år
Fastigheter	100 år

Styrelsen har under 2022 valt att följa Bokföringsnämndens uppfattning, dvs. att avskrivning görs på vår fastighet där vi har tillämpat avskrivning 1%.

	2022	2021
<b>Not 1 Byggnader och mark</b>		
<b><i>Anskaffningsvärden</i></b>		
Byggnader	50 796 000	50 796 000
Byggnadsinventarier	129 514	129 514
Markanläggningar	1 812 500	1 812 500
Mark	1 510 000	1 510 000
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<b><u>54 248 014</u></b>	<b><u>54 248 014</u></b>
<b><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>		
Byggnader IB	- 6 321 745	- 5 813 785
Byggnadsinventarier IB	- 129 514	- 129 514
Markanläggningar IB	- 235 625	- 163 125
Årets avskrivning, byggnad	- 507 960	- 507 960
Årets avskrivning, markanläggningar	- 72 500	- 72 500
<b><i>Summa ack. avskrivningar enligt plan</i></b>	<b><u>- 7 267 344</u></b>	<b><u>- 6 686 884</u></b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 980 670</b>	<b>47 561 130</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Totalt taxeringsvärde	78 905 000	68 935 000
varav byggnader	49 397 000	38 391 000

	2022	2021
<b>Not 2 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 940 775	1 940 775
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 940 775</b>	<b>1 940 775</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	- 379 662	- 302 031
Årets avskrivningar	- 77 631	- 77 631
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 457 293</b>	<b>- 379 662</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 483 482</b>	<b>1 561 113</b>

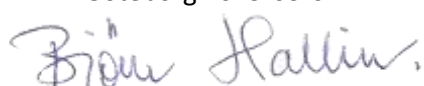
Not 3 Eget kapital	Bundet Insatser och kapitaltillskott	Underhålls Fond	Fritt kapital
Vid årets början	33 064 415		- 1 611 342
Disposition enligt stämmobeslut			-
Årets resultat			- 2 653 963
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 064 415</b>	<b>-</b>	<b>- 4 265 305</b>

	2022	2021
<b>Not 4 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	19 832 572	17 849 072
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>19 832 572</b>	<b>17 849 072</b>

Låneinstitut	Utg. ränta%	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,726	15 516 572	-	-	15 516 572
Swedbank	3,123	2 000 000	-	10 000	1 990 000
Swedbank	2,726	-	2 000 000	-	2 000 000
Swedbank	2,726	332 500	-	6 500	326 000

## Underskrifter

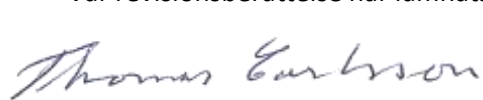
Göteborg 2023-03-01


  
Björn Hallin

  
Peter Almgren

  
Roger Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2023

  
Thomas Carlsson  
Förtroendevald revisor

  
Berne Okdahl  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen. Organisationsnummer 716408-9075.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen för år 2022.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

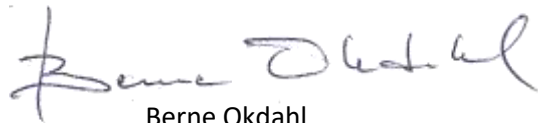
### Uttalanden

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

Göteborg 2023-03-01



Thomas Carlsson  
Revisor



Berne Okdahl  
Revisor