



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rödluvan



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rödluvan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 1987-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mora.

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

Styrelsen

Rene Ballnus	Ordförande
Hans-Ove Elvir Andersson	Ledamot
Lars Ingemar Andreasson	Ledamot
Mikael Lindqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robin Lindkvist	Ordinarie Extern	Anroli Revision AB
Göran Lindström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Christoffer Thomson
Charlotta Thunborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-05. digitalt med möjlighet till poströstning pga. Corona.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Häradsarvet 212:9	1987	Mora

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via eluppvärmda element.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 8 småhus.

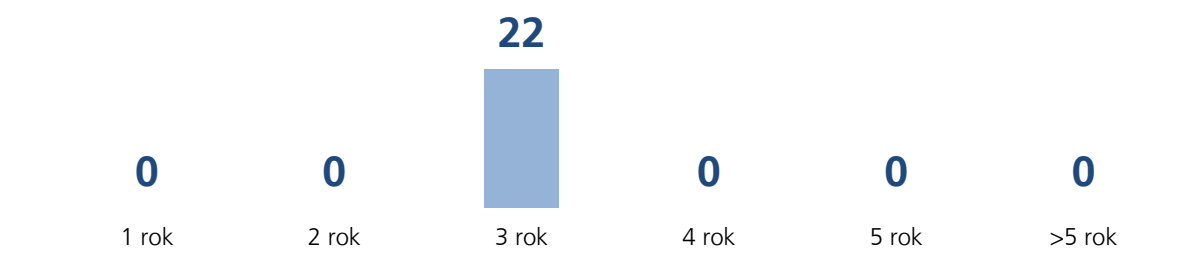
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 267 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Grävningsarbeten hus 1–3 för bättre vattenflöde	2021
Isolering av verktygsboden	2021
Takreovering, översyn av alla tak	2020
utbyte av alla packningar, utbyte av tak hus 6, installation av dubbla snörasskydd, nya hängrännor och stuprör	
Spolning av markavloppen	2020
Utbyte av avstängningsventil vatten i hus 6 och 7	2020
Planerat underhåll	År
Grävning dike ovanför hus 5,6,7	2022
Målning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

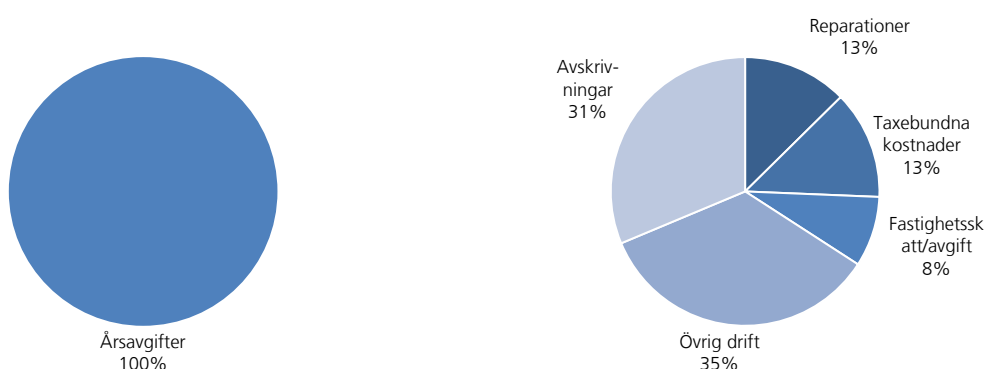
Ett lån på 700 000 har tagits för att säkra installationen av fiber och nödvändig underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	385 461	950 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	374 000	377 495
Finansiella intäkter	821	0
Minskning kortfristiga fordringar	21 767	0
Ökning av långfristiga skulder	700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 394	0
	1 097 982	377 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	401 456	881 992
Finansiella kostnader	2 810	70
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 043
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 513
	404 266	942 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 079 177	385 461
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	693 716	-565 124

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förberedelse och påbörjat installation av fiber till alla lgh

Förstudie genomfört gällande tomtgränsen och gemensamhetsanläggningar som rör BRF Rdöuvan

Genomgång av all befintlig dokumentation som finns styrelsen till hands, fortsatt uppstyrning och digitalisering av dokumentation samt intern och extern kommunikation

Översyn av åtgärdsbehov avseende trädbestånd i området

Grävning och installation av trumma för bättre vattenflöde

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 22 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	295	295	295	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	552	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	3	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	28	37	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	0	0	0
Soliditet (%)	82	100	99	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-212	-687	-218	0
Nettoomsättning (tkr)	374	374	374	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 267 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	8 995 000	0	0	8 995 000
Fond för yttre underhåll	130 500	130 500	-258 257	258 257
S:a bundet eget kapital	9 125 500	130 500	-258 257	9 253 257
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 633 496	-130 500	-429 164	-5 073 832
Årets resultat	-212 299	-212 299	687 421	-687 421
S:a ansamlad förlust	-5 845 795	-342 799	258 257	-5 761 253
S:a eget kapital	3 279 705	-212 299	0	3 492 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-212 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 502 995
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 500
summa balanserat resultat	-5 845 794

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 845 794
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	374 000	373 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 496
Summa rörelseintäkter		374 000	377 495
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-257 279	-769 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 751	-86 070
Personalkostnader	Not 6	-27 426	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 854	-182 854
Summa rörelsekostnader		-584 310	-1 064 846
RÖRELSERESULTAT		-210 310	-687 351
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 810	-70
Summa finansiella poster		-1 989	-70
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212 299	-687 421
ÅRETS RESULTAT		-212 299	-687 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	2 883 249	3 061 207
Inventarier	Not 9	11 423	16 319
Summa materiella anläggningstillgångar		2 894 672	3 077 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 894 672	3 077 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	213 935	95 849
Summa kortfristiga fordringar		213 935	95 849
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		889 328	335 465
Summa kassa och bank		889 328	335 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 103 263	431 314
SUMMA TILLGÅNGAR		3 997 935	3 508 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 995 000	8 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	130 500	258 257
Summa bundet eget kapital		9 125 500	9 253 257
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 633 496	-5 073 832
Årets resultat		-212 299	-687 421
Summa ansamlad förlust		-5 845 795	-5 761 253
SUMMA EGET KAPITAL		3 279 705	3 492 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	653 200	0
Summa långfristiga skulder		653 200	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 800	0
Leverantörsskulder		4 610	4 570
Skatteskulder		4 265	0
Övriga skulder		0	5 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	9 355	6 545
Summa kortfristiga skulder		65 030	16 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 997 935	3 508 840

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	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	374 000	374 000
Öresutjämning	0	-1
	374 000	373 999

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	3 496
	0	3 496

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 500
	Snöröjning/sandning	8 094	10 600
	Gemensamma utrymmen	3 529	0
	Gård	599	0
	Förbrukningsmateriel	11 368	598
	Fordon	0	473
		23 590	13 171
	Reparationer		
	VVS	0	5 350
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 296
	Tak	0	10 244
	Mark/gård/utemiljö	73 750	0
	Vattenskada	0	19 743
		73 750	41 633
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	14 700
	Tak	0	520 438
		0	535 138
	Taxebundna kostnader		
	El	6 678	5 770
	Vatten	42 537	35 305
	Sophämtning/renhållning	27 330	27 184
		76 545	68 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 556	58 311
	Självrisk	0	23 600
		33 556	81 911
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 838	29 527
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	257 279	769 639

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Revisionsarvode extern revisor	13 406	8 187
	Föreningskostnader	5 105	25 782
	Förvaltningsarvode	34 492	33 752
	Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 325
	Administration	27 075	2 617
	Korttidsinventarier	0	2 898
	Konsultarvode	32 063	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	9 040
		116 751	86 070

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	20 000
	Sociala kostnader	5 426	6 284
		27 426	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	177 959	177 959
	Inventarier	4 895	4 895
		182 854	182 854
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 934 000	8 934 000
	Utgående anskaffningsvärde	8 934 000	8 934 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 872 793	-5 694 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 959	-177 959
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 050 751	-5 872 793
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 883 249	3 061 207
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 066	36 066
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 189 000	3 113 000
	Taxeringsvärde mark	1 456 000	824 000
		6 645 000	3 937 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 645 000	3 937 000
		6 645 000	3 937 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 634	123 634
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 634	123 634
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 315	-102 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 895	-4 895
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-112 210	-107 315
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 424	16 319

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	24 086	29 807
	Skattefordran	0	16 046
	Klientmedel hos SBC	78 827	49 996
	Räntekonto 1	111 022	0
		213 935	95 849

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	258 257	198 422
	Reservering enligt stadgar	130 500	22 335
	Reservering enligt stämmobeslut	0	37 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-258 257	0
	Vid årets slut	130 500	258 257

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,700 %	700 000	0	2026-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		700 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 800	0	
		653 200	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 466 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	700 000	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	4 980	4 980
Sociala avgifter	1 565	1 565
Ränta	2 810	0
	9 355	6 545

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt installation av fiber, prel. klar till sommaren 2022

Utvändig målning av de röda husen

Fortsatt arbete avseende tomtgränsen och gemensamhetsanläggningar

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

Mora den 26/2 2022



Rene Ballnus
Ordförande



Hans-Ove Elvir Andersson
Ledamot



Lars Ingemar Andreasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2022



Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor



Göran Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödluvan, org.nr 716456-7468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

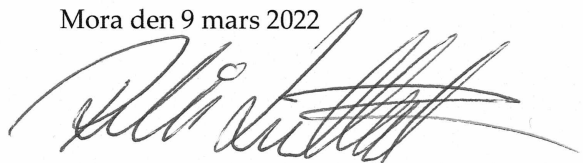
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Mora den 9 mars 2022



Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor

Göran Lindström
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	374 000	374 000	374 000
Öresutjämning	0	0	0
	374 000	374 000	374 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-8 094	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 529	0
Gård	0	-599	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-11 368	-1 000
	-27 000	-23 590	-28 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	-73 750	0
	-25 000	-73 750	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-130 000	0	0
	-130 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-7 000	-6 678	-5 000
Vatten	-36 000	-42 537	-47 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-27 330	-30 000
	-72 000	-76 545	-82 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-33 556	-25 000
	-30 000	-33 556	-25 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-49 838	0
	0	-49 838	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-13 406	-12 000
Föreningskostnader	-26 000	-5 105	0
Styrelseomkostnader	0	0	-11 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-34 492	-23 000
Administration	-2 000	-27 075	-2 000
Konsultarvode	0	-32 063	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-4 610	-5 000
	-83 000	-116 751	-53 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-22 000	0
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	0	-5 426	0
	0	-27 426	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-178 000	-177 959	-178 000
Inventarier	-5 000	-4 895	-5 000
	-183 000	-182 854	-183 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-550 000	-584 310	-572 000
RÖRELSERESULTAT	-176 000	-210 310	-198 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	821	0
Låneräntor	0	-2 810	0
	0	-1 989	0
RESULTAT	-176 000	-212 299	-198 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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