



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svartbäcken 31:1



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 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 Svartbäcken 31:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Inger Maria Labadie-Forsell	Ordförande
Lars-Göran Johansson	Ledamot
Linda Gärdeskog	Ledamot
Viktor Peps Leijonhufvud	Suppleant
Karl Ulrik Jakob Reinert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katarina Boiwe	Ordinarie Extern	Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager	Suppleant Extern	Folkesson Råd & Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Svartbäcken 31:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

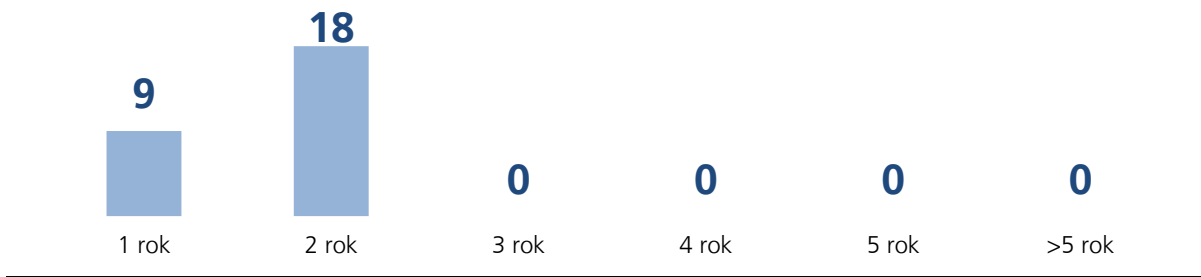
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 287 m², varav 1 287 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga/Mangelrum
Torkrum
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av lägenhetsdörrar	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte torktumlare	2021	Den vi har fungera bra. Byter när den går sönder.
Ommålning fönster	2022	
Tvätt av fasad	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV (tv-paket T-1 Bas för 27 lägenheter)	Telenor (fd Bredbandsbolaget)
Elnätsavtal	Vattenfall Eldistribution AB
Elhandelsavtal	Vattenfall AB Försäljning
Medlemskap i Fastighetsägarna	Fastighetsägarna MittNord AB
Vatten & Avlopp	Uppsala Vatten & Avfall AB
Hushållsavfall	Uppsala Vatten & Avfall AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Medlemskap Bostadsrätterna	Bostadsrätterna

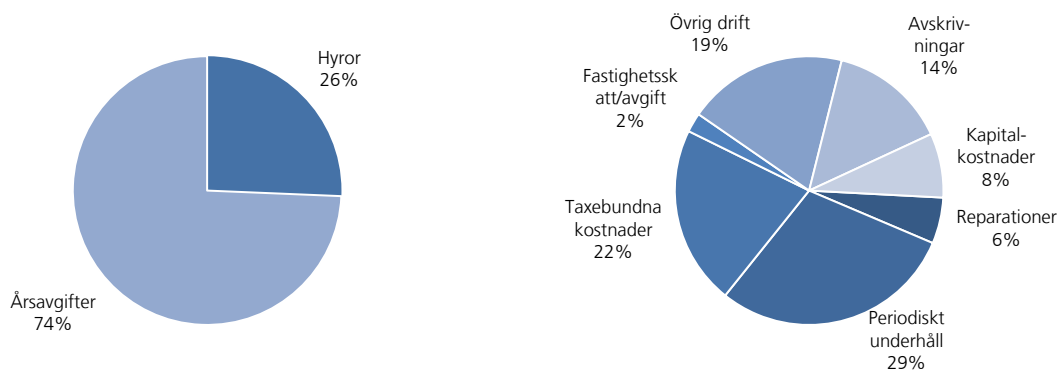
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-10-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 442 334	256 852
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	883 129	873 487
Finansiella intäkter	35	20
Minskning kortfristiga fordringar	35 956	0
Medlemsinsatser	0	3 400 250
	919 120	4 273 757
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 339 183	853 618
Finansiella kostnader	132 530	148 700
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 126
Minskning av långfristiga skulder	26 000	2 026 000
Minskning av kortfristiga skulder	27 112	54 831
	1 524 825	3 088 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	836 629	1 442 334
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-605 705	1 185 482

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	658	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	630	619	864	953
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 075	11 102	13 158	13 185
Elkostnad/m ² totalyta	32	34	39	28
Värmekostnad/m ² totalyta	172	156	165	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	44	39	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	116	124	124
Soliditet (%)	74	74	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-832	-372	-499	643
Nettoomsättning (tkr)	882	873	908	930

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 287 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	31 990 073	0	0	31 990 073
Upplåtelseavgifter	1 506 500	0	0	1 506 500
Fond för yttre underhåll	1 817 375	320 722	-99 876	1 596 529
S:a bundet eget kapital	35 313 948	320 722	-99 876	35 093 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 764 279	-320 722	-272 088	-2 171 469
Årets resultat	-831 702	-831 702	371 964	-371 964
S:a ansamlad förlust	-3 595 982	-1 152 424	99 876	-2 543 433
S:a eget kapital	31 717 966	-831 702	0	32 549 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-831 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 443 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 722
summa balanserat resultat	-3 595 981

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

503 806
-3 092 175

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	882 409	873 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	480
Summa rörelseintäkter		883 129	873 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 205 999	-698 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 331	-92 891
Personalkostnader	Not 6	-59 853	-62 687
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 153	-243 153
Summa rörelsekostnader		-1 582 336	-1 096 771
RÖRELSERESULTAT		-699 207	-223 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 530	-148 700
Summa finansiella poster		-132 495	-148 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-831 702	-371 964
ÅRETS RESULTAT		-831 702	-371 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	41 932 707	42 175 860
Summa materiella anläggningstillgångar	41 932 707	42 175 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 932 707	42 175 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 858	5 130
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	872 485	1 512 874
Summa kortfristiga fordringar	876 343	1 518 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	876 343	1 518 004
SUMMA TILLGÅNGAR	42 809 050	43 693 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 496 573	33 496 573
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 817 375	1 596 529
Summa bundet eget kapital		35 313 948	35 093 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 764 279	-2 171 469
Årets resultat		-831 702	-371 964
Summa fritt eget kapital		-3 595 982	-2 543 433
SUMMA EGET KAPITAL		31 717 966	32 549 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 800 000	10 909 000
Summa långfristiga skulder		7 800 000	10 909 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 109 000	26 000
Leverantörsskulder		55 264	40 079
Skatteskulder		44 910	74 682
Övriga skulder		0	13 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 910	80 613
Summa kortfristiga skulder		3 291 084	235 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 809 050	43 693 864

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020-2021	2019-2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	655 942	648 335
Hyror bostäder	190 313	186 864
Hyror parkering	30 100	31 750
Hyror garage	6 000	6 000
Öresutjämning	54	59
	882 409	873 007

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Övriga intäkter	720	480
	720	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 451	61 472
	Fastighetsskötsel beställning	1 561	5 289
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 244	0
	Snöröjning/sandning	10 580	3 178
	Städning entreprenad	37 560	36 885
	Myndighetstillsyn	0	1 270
	Gemensamma utrymmen	0	25 259
	Gård	1 458	2 017
	Serviceavtal	9 078	9 078
	Förbrukningsmateriel	3 691	1 554
		133 623	146 003
	Reparationer		
	Tvättstuga	40 258	0
	Entré/trapphus	3 485	9 339
	Lås	6 220	2 270
	VVS	23 711	0
	Ventilation	0	5 415
	Elinstallationer	0	3 575
	Tak	20 282	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 625
	Garage/parkering	1 344	0
		95 300	22 224
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	31 250
	Entré/trapphus	470 206	0
	Fasad	0	68 626
	Garage/parkering	33 600	0
		503 806	99 876
	Taxebundna kostnader		
	El	41 519	43 761
	Värme	221 489	200 593
	Vatten	78 583	56 558
	Sophämtning/renhållning	27 795	27 885
		369 386	328 796
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 183	28 513
	Bredband	34 228	34 045
		63 411	62 558
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 473	38 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 205 999	698 040

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	626	2 438
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	1 350	900
	Revisionsarvode extern revisor	24 563	24 375
	Styrelseomkostnader	0	1 115
	Förvaltningsarvode	42 910	42 448
	Administration	2 304	3 507
	Konsultarvode	1 578	11 233
		73 331	92 891
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 778	47 700
	Sociala kostnader	13 075	14 987
		59 853	62 687
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	243 153	243 153
		243 153	243 153
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 273 141	43 273 141
	Utgående anskaffningsvärde	43 273 141	43 273 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 097 281	-854 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-243 153	-243 153
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 340 434	-1 097 281
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 932 707	42 175 860
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 847 405	13 847 405
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		23 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000

Not 9		2021-06-30	2020-06-30
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		19 585	70 540
Klientmedel hos SBC		836 629	1 442 334
Fordringar		16 271	0
		872 485	1 512 874

Not 10		2021-06-30	2020-06-30
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		1 596 529	1 385 932
Reservering enligt stadgar		320 722	320 722
Reservering enligt ekonomisk plan		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-99 876	-110 125
Vid årets slut		1 817 375	1 596 529

Not 11		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Handelsbanken	1,060 %		3 250 000	3 250 000	2022-10-30
Handelsbanken	0,660 %		2 600 000	2 600 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,230 %		2 600 000	2 600 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,950 %		1 950 000	1 950 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,250 %		509 000	535 000	2021-09-02
Summa skulder till kreditinstitut			10 909 000	10 935 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 109 000	-26 000	
			7 800 000	10 909 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 779 000 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Ränta	10 291	11 343
	Avgifter och hyror	71 619	69 270
		81 910	80 613

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadtvätt och renovering av fönster och balkongdörrar våren 2022.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 24/2 2022

Inger Maria Labadie-Forsell
Lars-Göran Johansson

Inger Maria Labadie-Forsell
Ordförande

Lars-Göran Johansson
Ledamot

Linda Gärdeskog

Linda Gärdeskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2022

Katarina Boiwe

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartbäcken 31:1
Org.nr. 769629-3518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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. Risken 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
- 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 Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

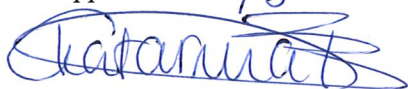
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap 9 § Lag om Ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den

1/3 2022



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor

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