

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 Stubbarps Lycka i Viken

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 2020 och 2120.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

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

Styrelsen

Henrik Franchetti	Ordförande
Claes Forslund	Ledamot
Carina Marine Green	Ledamot
Håkan Gustafsson	Ledamot

Sonya Natashja Edge	Suppleant
Marcus Ewaldh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marcus Ewaldh och Claes Forslund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Heidi Wallden
Mattias Wozniak

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stubbårp 33:28	2017	Höganäs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen elvärme.

Byggnadsår och ytor

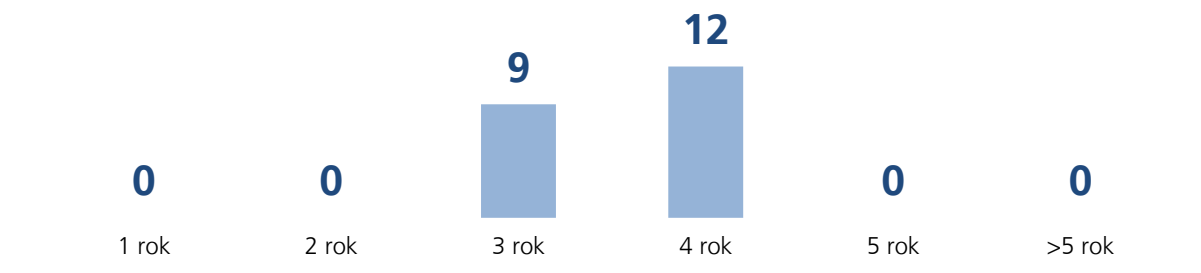
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 21 småhus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 130 m², varav 2 130 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus

Kommentar

Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2120.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Tvättning av plank, uppfart	2023
Rensning av hänggrännor	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

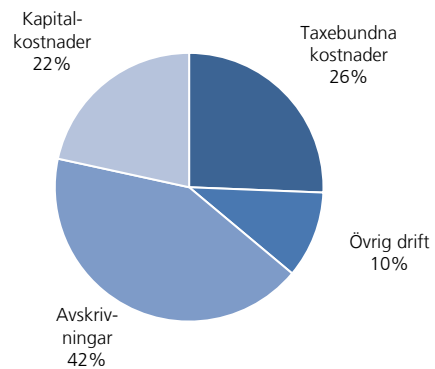
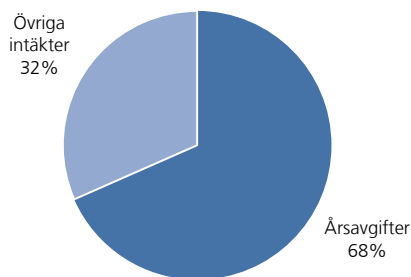
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 357	592 821
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 303 528	1 172 070
Finansiella intäkter	1 975	77
	1 305 504	1 172 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	459 988	426 708
Finansiella kostnader	272 189	303 889
Ökning av materiella anläggningstillgångar	178 400	0
Ökning av kortfristiga fordringar	61 463	11 030
Minskning av långfristiga skulder	173 428	173 428
Minskning av kortfristiga skulder	56 062	6 556
	1 201 531	921 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	947 330	843 357
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 973	250 536

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 21 Laddboxar installerade (totalentreprenadkostnad 530.000, stöd från Naturvårdsverket (250.000)
- Laddboxar tillagda och försäkrade hos Dina Försäkringar
- 100:- / månad och medlem på avgiften införs from 1/1-2023 för kapitaltillskott Laddboxar i 10 år
- Bundet el-avtal med Höganäs Energi utgår 30/11
- Alla åtgärder på 2-års besiktning åtgärdade.
- Under året har 123.710:- återbetalats till medlemmar pga. för hög vattendebitering. Tvist ersättning från Götenehus har erhållits med 278.373:-

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	419	419	403	403
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 352	11 434	11 515	11 573
Elkostnad/m ² totalyta	104	83	57	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	31	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	143	153	158
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-89	-160	-216
Nettoomsättning (tkr)	1 011	1 168	1 069	1 138

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 130 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	48 725 000	0	0	48 725 000
Fond för yttre underhåll	1 205 698	361 412	-22 313	866 599
S:a bundet eget kapital	49 930 698	361 412	-22 313	49 591 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 865 859	-361 412	-66 828	-1 437 619
Årets resultat	37 677	37 677	89 141	-89 141
S:a fritt eget kapital	-1 828 182	-323 735	22 313	-1 526 760
S:a eget kapital	48 102 516	37 677	0	48 064 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 677
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 504 447
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 412
summa balanserat resultat	-1 828 182

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 828 182
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 011 488	1 167 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 040	4 487
Summa rörelseintäkter		1 303 528	1 172 070

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-351 703	-337 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 950	-68 431
Personalkostnader	Not 6	-40 335	-20 369
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 649	-530 691
Summa rörelsekostnader		-995 637	-957 399

RÖRELSERESULTAT

307 891 **214 671**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 975	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 189	-303 889
Summa finansiella poster		-270 214	-303 812

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

37 677 **-89 141**

ÅRETS RESULTAT

37 677 **-89 141**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	71 207 698	71 738 389
Inventarier	Not 9	173 442	
Summa materiella anläggningstillgångar		71 381 140	71 738 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 381 140	71 738 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 794	5 265
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	745 009	712 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 538	0
Summa kortfristiga fordringar		770 341	717 955
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		256 000	142 950
Summa kassa och bank		256 000	142 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 341	860 905
SUMMA TILLGÅNGAR		72 407 480	72 599 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 725 000	48 725 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 205 698	866 599
Summa bundet eget kapital		49 930 698	49 591 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 865 859	-1 437 619
Årets resultat		37 677	-89 141
Summa fritt eget kapital		-1 828 182	-1 526 760
SUMMA EGET KAPITAL		48 102 516	48 064 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 006 964	24 180 392
Summa långfristiga skulder		24 006 964	24 180 392
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	173 428	173 428
Leverantörsskulder		26 261	26 158
Övriga skulder		0	20 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	98 311	134 192
Summa kortfristiga skulder		298 000	354 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 407 480	72 599 294

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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
Laddstolpar	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	891 636	891 636
Vattensättning*	-123 710*	0
* Ersättning för hög debitering		
Vattenintäkter moms	54 380	89 491
Vattenintäkter avräkning	0	3 677
Elintäkter moms	183 330	182 765
Elintäkter laddstolpe moms	3 171	0
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämning	25	14
	1 011 488	1 167 583

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	292 040	4 487
	292 040	4 487

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	710	100
	Sophantering	4 768	0
	Förbrukningsmateriel	6 562	0
	Brandskydd	0	399
		12 040	499
	Reparationer		
	Värmeanläggning/undercentral	2 540	0
	Elinstallationer	1 700	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 768
		4 240	4 768
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	22 313
		0	22 313
	Taxebundna kostnader		
	El	222 142	175 795
	Vatten	58 502	60 072
	Sophämtning/renhållning	43 701	42 919
		324 345	278 786
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 078	31 542
		11 078	31 542
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	351 703	337 908
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Juridiska åtgärder	6 163	5 156
	Revisionsarvode extern revisor	13 781	13 125
	Föreningskostnader	7 870	450
	Styrelseomkostnader	242	365
	Fritids- och trivselkostnader	354	523
	Förvaltningsarvode	41 612	40 724
	Administration	-7 865	2 903
	Konsultarvode	1 163	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 630	4 560
		67 950	68 431
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 500	15 500
	Sociala kostnader	8 835	4 869
		40 335	20 369

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	530 691	530 691
	Inventarier	4 958	0
		535 649	530 691
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 463 136	73 463 136
	Utgående anskaffningsvärde	73 463 136	73 463 136
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 724 747	-1 194 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 691	-530 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 255 438	-1 724 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 207 698	71 738 389
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 394 000	20 394 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 470 000	37 470 000
	Taxeringsvärde mark	14 466 000	14 466 000
		51 936 000	51 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 936 000	51 936 000
		51 936 000	51 936 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	178 400	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 400	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 958	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 958	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	173 442	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		1 254	1 253	
	Momsavräkning		52 425	11 030	
	Klientmedel hos SBC		108 278	317 329	
	Räntekonto hos SBC		583 051	383 077	
			745 009	712 690	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring		22 538	0	
			22 538	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		866 599	505 187	
	Reservering enligt stadgar		361 412	361 412	
	Reservering av byggaren		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-22 313	0	
	Vid årets slut		1 205 698	866 599	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	1,090 %	4 955 000	4 955 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,010 %	4 855 896	4 905 448	2025-10-30
	Handelsbanken	1,170 %	14 369 496	14 493 372	2024-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		24 180 392	24 353 820	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-173 428	-173 428	
			24 006 964	24 180 392	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 313 252 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckningar		24 775 000	24 775 000	

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	31 186	45 051
Avgifter och hyror	67 125	89 141
	98 311	134 192

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rensning av Hängrännor

5-års besiktning

Tvättning av plank

100:- / månad och medlem på avgiften införs from 1/1-2023 för kapitaltillskott
Laddboxar i 10 år

Månadsvis avisering från SBC införs

Rörligt El-pris införs baserat på förbrukning och föregående månads snittpris på el

Ökad avsättning med 2% till yttre fondkonto

Yttre fondkonto binds med ränta 3%

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Franchetti
Ordförande

Claes Forslund
Ledamot

Carina Marine Green
Ledamot

Håkan Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stubbarps Lycka i Viken

Org.nr. 769631 - 8943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stubbarps Lycka i Viken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stubbarps Lycka i Vikens 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Stubbarps Lycka i Viken för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Stubbarps Lycka i Viken enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	909 000	891 636	891 000
Vattenintäkter	83 000	0	82 000
Vattenintäkter moms	0	54 380	0
Elintäkter	540 000	0	262 000
Elintäkter moms	0	183 330	0
Elintäkter laddstolpe moms	25 000	3 171	0
Överlåtelse/pantsättning	0	2 657	0
Öresutjämnning	0	25	0
Övriga intäkter	0	292 040	0
	1 557 000	1 427 238	1 235 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	-1 000	-710	-1 000
Soppantering	-4 000	-4 768	-3 000
Förbrukningsmateriel	0	-6 562	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-6 000	-12 040	-5 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 540	0
	-31 000	-2 540	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-9 000	0	-420 000
	-9 000	0	-420 000
Taxebundna kostnader			
El	-450 000	-222 142	-215 000
Vatten	-67 000	-58 502	-115 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-43 701	-41 000
	-565 000	-324 345	-371 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-11 078	-32 000
	-35 000	-11 078	-32 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-186 354	0
	0	-186 354	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	-5 000	-6 163	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 781	-14 000
Föreningskostnader	-8 000	-7 870	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-242	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-354	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-41 612	-38 000
Administration	-5 000	7 865	-9 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 630	-5 000
OBS konto	0	-125 410	0
	-86 000	-193 360	-69 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-31 500	-63 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-18 732	-4 000
	-41 500	-81 732	-16 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-531 000	-530 691	-531 000
Förbättringar	0	-4 958	0
Installationer	-18 000	0	0
	-549 000	-535 649	-531 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 322 500	-1 347 098	-1 444 000
RÖRELSERESULTAT	234 500	80 140	-209 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 974	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-300 000	-272 187	-315 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-300 000	-270 214	-315 000
RESULTAT	-65 500	-190 074	-524 000

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