

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 Vårvinden i Mölndal

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 15 % från och med 2023-01-01

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Brf Vårvinden är del av flera samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Nedan listas samfällighetens/gemensamhetsanläggningarnas namn, Brf Vårvindens andel i procent samt vad de förvaltar:

Stallbacken S:1 - 25 %, förvaltar ägandedelen av gemensamhetsanläggningarna ga:3 och ga:5.
Stallbacken GA:3 - 21 %, kvartersgata, belysning, parkering, och dagvattenledning.
Stallbacken GA:4 - 50 %, miljöhus och stödmur.
Stallbacken GA:5 - 39 %, spillvattenledning. Stallbacken GA:6 - 50 %, dagvattenpump, brunn, trycksatt dagvattenledning samt apparatskåp och strömförsörjning av pump

Styrelsen

Patrik Rosendahl	Ordförande
Fredrik Ardefelt	Ledamot
Peter Atti Schramm	Ledamot
Michael Softic	Ledamot
Sarah Wahlström	Ledamot

Joakim Peter Bengt Torsten Marcko	Suppleant	
Artur Kozak	Huvudansvarig revisor	Avslutat anställning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Artur Kozak.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölndal Stallbacken 2	2015	Mölndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

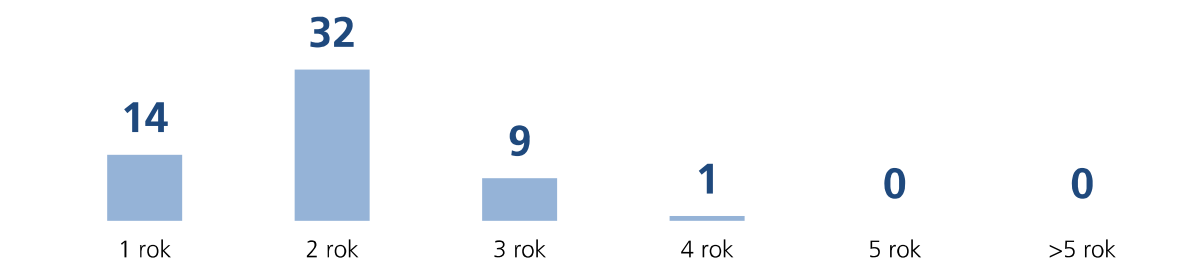
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m², varav 2 605 m² utgör boyta och 1 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Garage
Cykelförråd 2st
Barnvagnsförråd
Teknikrum/Elrum
Städskrubb
Miljöhus 2st
Ventilationsrum 3st
Fjärrvärmerum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energieffektivisering	2022	En förstudie om solceller och energieffektivisering gjordes.
Nedsäkring	2022	Samtliga lägenheter säkrades ner till 16A.
5-årsbesiktning	2022	5-årsbesiktning gjord av NCC.
Garageport	2022	Installerat system för öppning av garageport med fjärrkontroll.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2023	Radonmätning görs om under 2023.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsförvaltning
SBC	Avgift/Hyresförvaltning
SBC	Juridisk Förvaltning
Telia	Telia Fastighetsanslutning
ASSA ABLOY	ASSA ABLOY Entrance Systems
Mölndals stad	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone Care	Premium GarantSERVICEAVTAL
Kiwa Inspecta AB	Besiktning hissar
Låsinväst Svenska AB	Fastighetsjour
Dekra	Besiktning
BAGA	Servicepump/dränering
Aptus	Säkerhetsystem
Esplanad	Fastighetsskötsel
Samfällighet	Göteborgs Mark & Trädgård AB

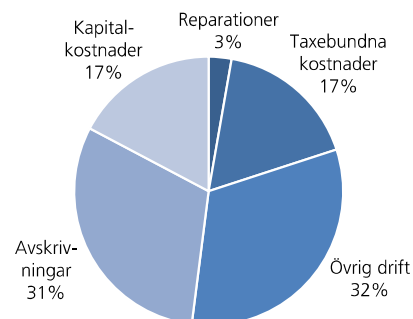
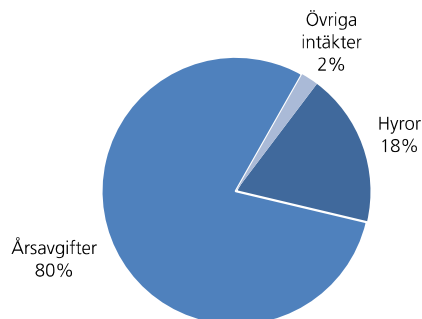
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 495 981	1 614 420
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 379 090	2 326 681
Finansiella intäkter	3 997	134
Ökning av kortfristiga skulder	51 046	2 487
	2 434 133	2 329 302
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 506 986	1 427 425
Finansiella kostnader	490 769	385 447
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-164 700	274 500
Ökning av kortfristiga fordringar	11 845	4 870
Minskning av långfristiga skulder	695 090	355 500
	2 539 990	2 447 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 390 124	1 495 981
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-105 857	-118 439

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året gjordes den sista besiktningen av NCC då huset fyllde 5 år. I och med detta löpte även garantitiden ut. I det stora hela var huset i mycket gott skick och enbart mindre brister behövde åtgärdas.

Vi installerade även ett system till vår garageport som möjliggör öppning med fjärrkontroll för att underlätta in- och utpassering.

Styrelsen genomförde en förstudie där vi undersökte möjligheten att installera solceller på huset för att minska kostnaden för vår elförbrukning. Slutsatserna i studien blev dock att vi enbart skulle få en begränsad elproduktion samtidigt som det skulle bli en dyr installation.

För att minska nätavgifterna så genomfördes en nedsäkring av samtliga lägenheter till 16A

Föreningen påverkades kraftigt av stigande räntor och elpriser under 2022. Två (av totalt tre) lån löpte ut under året samt även elavtalet som också löpte ut. Detta medförde att vi behövde höja avgifterna 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	725	706	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 779	13 046	13 183	13 319
Elkostnad/m ² totalyta	34	29	32	41
Värmekostnad/m ² totalyta	41	42	36	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	104	105	103
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-489	-349	-436	-325
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 323	2 271	2 252

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 605 m² bostäder och 1 116 m² lokaler.

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	77 193 965	0	0	77 193 965
Upplåtelseavgifter	22 940 000	0	0	22 940 000
Fond för yttre underhåll	946 371	286 602	0	659 769
S:a bundet eget kapital	101 080 336	286 602	0	100 793 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 882 886	-286 602	-348 970	-1 247 313
Årets resultat	-488 562	-488 562	348 970	-348 970
S:a fritt eget kapital	-2 371 447	-775 164	0	-1 596 284
S:a eget kapital	98 708 889	-488 562	0	99 197 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-488 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 596 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 602
summa balanserat resultat	-2 371 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 371 448
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 367 805	2 323 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 285	3 579
Summa rörelseintäkter		2 379 090	2 326 681
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-781 383	-846 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-663 135	-531 478
Personalkostnader	Not 6	-62 469	-49 624
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-873 894	-862 914
Summa rörelsekostnader		-2 380 880	-2 290 338
RÖRELSERESULTAT		-1 790	36 343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 997	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 769	-385 447
Summa finansiella poster		-486 772	-385 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-488 562	-348 970
ÅRETS RESULTAT		-488 562	-348 970

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	131 042 838	131 806 931
Pågående byggnation	Not 9	0	274 500
Summa materiella anläggningstillgångar		131 042 838	132 081 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 042 838	132 081 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 821	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 422 286	1 182 419
Summa kortfristiga fordringar		1 428 107	1 182 479
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	339 641
Summa kassa och bank		1	339 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 108	1 522 120
SUMMA TILLGÅNGAR		132 470 945	133 603 551

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 133 965	100 133 965
Fond för yttre underhåll	Not 11	946 371	659 769
Summa bundet eget kapital		101 080 336	100 793 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 882 886	-1 247 313
Årets resultat		-488 562	-348 970
Summa fritt eget kapital		-2 371 447	-1 596 284
SUMMA EGET KAPITAL		98 708 889	99 197 450
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 740 160	11 198 250
Summa långfristiga skulder		10 740 160	11 198 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 550 035	22 787 035
Leverantörsskulder		158 478	154 650
Skatteskulder		47 780	44 880
Övriga skulder		10 425	6 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 179	215 228
Summa kortfristiga skulder		23 021 897	23 207 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 470 945	133 603 551

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 891 629	1 888 950
Hyror parkering moms	0	2 700
Hyror garage moms	40 667	21 533
Hyror parkering	37 800	35 100
Hyror garage	359 738	367 738
Elintäkter laddstolpe	1 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	2 602	0
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 682	7 074
Öresutjämning	24	7
	2 367 805	2 323 102

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 542	2 249
Återbäring försäkringsbolag	3 526	0
Övriga intäkter	4 217	1 330
	11 285	3 579

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 230	0
	Fastighetskötsel beställning	31 542	19 033
	Fastighetskötsel gård beställning	0	78 067
	Snöröjning/sandning	41 644	12 856
	Städning enligt beställning	0	10 193
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	77 000
	Hissbesiktning	3 184	3 096
	Myndighetstillsyn	1 589	3 900
	Gemensamma utrymmen	0	763
	Serviceavtal	47 545	40 777
	Förbrukningsmateriel	2 090	11 459
	Teleport/hissanläggning	1 365	5 460
	Störningsjour och larm	5 109	0
	Brandskydd	3 060	7 409
		154 358	270 013
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	974
	Sophantering/återvinning	1 370	0
	Entré/trapphus	23 688	0
	Lås	5 460	250
	Ventilation	0	13 500
	Elinstallationer	14 654	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 263	9 063
	Hiss	4 244	2 993
	Mark/gård/utemiljö	0	20 956
		78 678	47 736
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	563	0
		563	0
	Taxebundna kostnader		
	El	126 065	109 046
	Värme	151 605	157 881
	Vatten	101 416	89 405
	Sophämtning/renhållning	111 224	118 484
		490 310	474 816
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 134	31 318
		32 134	31 318
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 340	22 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	781 383	846 323

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 710	2 500
	Tele- och datakommunikation	199 479	177 456
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Inkassering avgift/hyra	1 021	1 947
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	16 750
	Föreningskostnader	6 043	734
	Styrelseomkostnader	110	595
	Fritids- och trivselkostnader	0	200
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	315 387	315 094
	Administration	44 758	7 287
	Konsultarvode	58 083	1 485
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		663 135	531 478
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 536	38 000
	Sociala kostnader	14 933	11 624
		62 469	49 624
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	862 914	862 914
	Förbättringar	10 980	0
		873 894	862 914

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 690 163	135 690 163
	Nyanskaffningar	109 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 799 963	135 690 163
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 883 232	-3 020 318
	Årets avskrivningar enligt plan	-873 894	-862 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 757 125	-3 883 232
	Planenligt restvärde vid årets slut	131 042 838	131 806 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 724 654	31 724 654
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 534 000	43 244 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	21 000 000
		95 534 000	64 244 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	62 000 000
	Lokaler	2 534 000	2 244 000
		95 534 000	64 244 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	274 500
		0	274 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32 163	26 079
	Klientmedel hos SBC	370 065	549 218
	Räntekonto hos SBC	1 020 058	607 122
		1 422 286	1 182 419
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	659 769	566 555
	Reservering enligt stadgar	286 602	192 732
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-99 518
	Vid årets slut	946 371	659 769

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,620 %	10 858 660	11 316 750	2025-06-18
Nordea	3,068 %	11 233 285	11 351 785	2023-12-21
Nordea	0,840 %	11 198 250	11 316 750	2023-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		33 290 195	33 985 285	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 550 035	-22 787 035	
		10 740 160	11 198 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 512 695 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	85 500 000	85 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	32 966	8 215
Avgifter och hyror	220 081	207 013
Tillgodo nytt system	2 132	0
	255 179	215 228

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Mölndal den / 2023

Patrik Rosendahl
Ordförande

Fredrik Ardefelt
Ledamot

Peter Atti Schramm
Ledamot

Michael Softic
Ledamot

Sarah Wahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårviden i Mölndal, org.nr. 769629-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårviden i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårviden i Mölndal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 891 000	1 891 629	1 891 000
Hyror parkering moms	0	0	1 000
Hyror garage moms	44 000	40 667	20 000
Hyror parkering	37 000	37 800	36 000
Hyror garage	350 000	359 738	369 000
Elintäkter laddstolpe	0	1 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	2 602	0
Överlåtelse/pantsättning	0	16 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	17 682	0
Öresutjämning	0	24	0
Fakturerade kostnader	0	3 542	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 526	0
Övriga intäkter	0	4 217	0
	2 322 000	2 379 090	2 317 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-17 230	0
Fastighetsskötsel beställning	-21 000	-31 542	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-31 000	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-41 644	-30 000
Städning entreprenad	0	0	-48 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 184	-7 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-1 589	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-45 000	-47 545	-53 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-2 090	-4 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	-1 365	-7 000
Störningsjour och larm	0	-5 109	-3 000
Brandskydd	-9 000	-3 060	-5 000
	-149 000	-154 358	-194 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-39 000	0	-26 000
Sophantering/återvinning	0	-1 370	0
Entré/trapphus	0	-23 688	0
Lås	0	-5 460	0
Elinstallationer	0	-14 654	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-29 263	0
Hiss	0	-4 244	0
	-39 000	-78 678	-26 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-563	-100 000
	0	-563	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-167 000	-126 065	-124 000
Värme	-174 000	-151 605	-142 000
Vatten	-99 000	-101 416	-101 000
Sophämtning/renhållning	-131 000	-111 224	-111 000
	-571 000	-490 310	-478 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-32 134	-33 000
	-35 000	-32 134	-33 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 440	-25 340	-24 000
	-22 440	-25 340	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 710	-6 000
Tele- och datakommunikation	-196 000	-199 479	-225 000
Juridiska åtgärder	0	-8 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 021	0
Hysesförluster	0	-180	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-19 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-6 043	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-110	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-348 000	-315 387	-337 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-14 000
Administration	-13 000	-44 758	-13 000
Konsultarvode	0	-58 083	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 270	-13 000
	-591 000	-663 135	-631 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-49 000	-47 536	-48 300
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-14 933	-11 000
	-61 000	-62 469	-59 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-863 000	-862 914	-863 000
Förbättringar	0	-10 980	0
	-863 000	-873 894	-863 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 331 440	-2 380 880	-2 408 300
RÖRELSERESULTAT	-9 440	-1 790	-91 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 935	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Låneräntor	-381 000	-490 769	-393 000
	-381 000	-486 772	-393 000
RESULTAT	-390 440	-488 562	-484 300

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