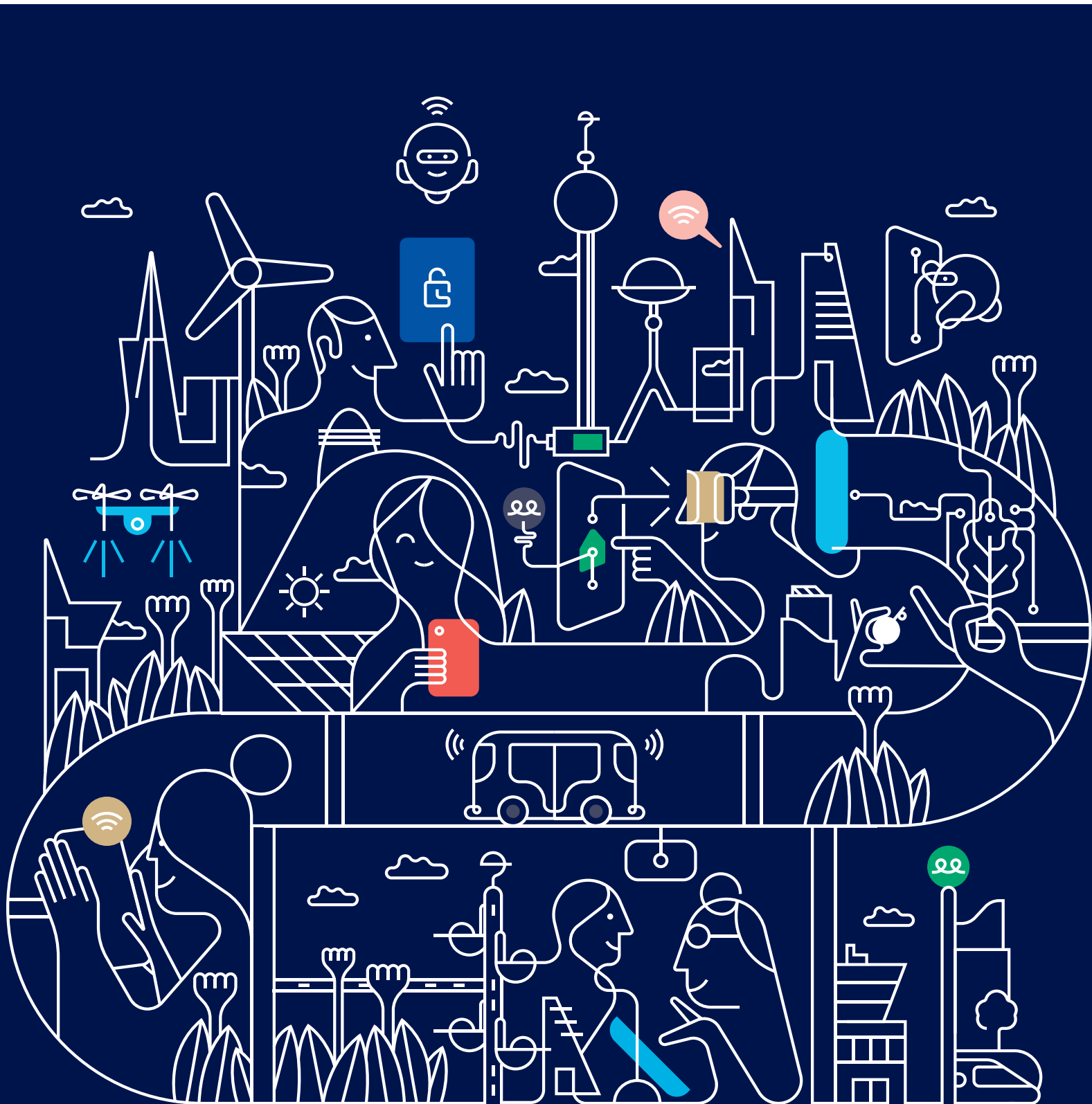




Varsågod!

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 BoKlok Vättarna

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 2019 och 2048.
- 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 under 2023.

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 / eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ale.

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

Styrelsen

Vivi-Anne Carina Gustafsson	Ordförande
Lars Edvin William Jansson	Ledamot
Pernilla Karmalm	Ledamot
Ewa-Britt Kennheden	Ledamot
Marie Camilla Nilsson	Ledamot

Magnus Axel Kollberg	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Liselotte Andersson	Sammanställande
Camilla Dahlgren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ale Utby 20:6	2015	Ale

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, uppvärmning med vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 10 flerbostadshus.

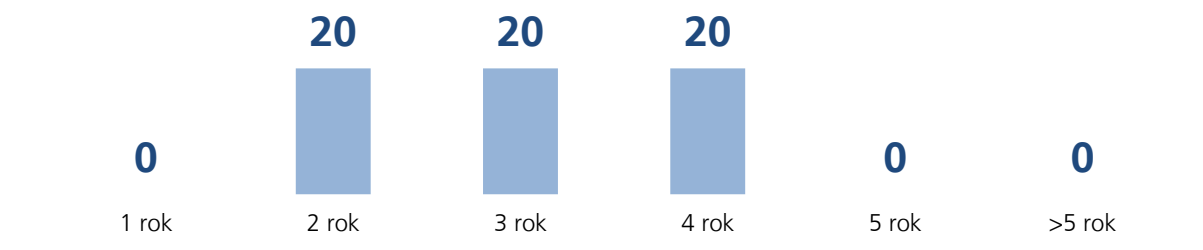
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 080 m², varav 4 080 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Stängsel längs yttre delen av ena tomtgränsen har satts upp.

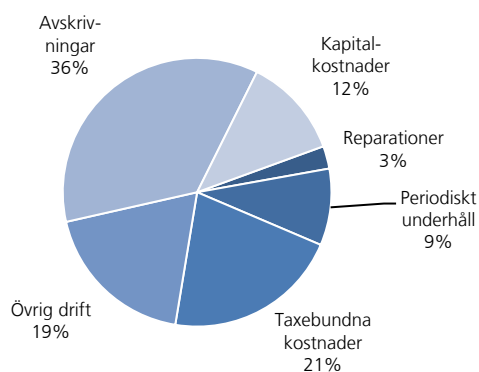
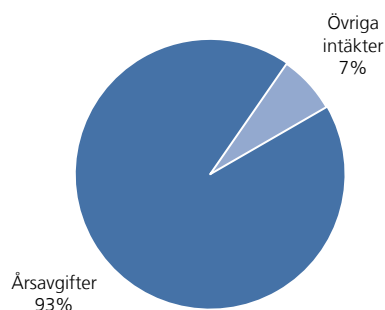
Använda medel till detta var återbetalning vi fått från Skanska pga felmontering.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 876 525	4 545 458
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 942 512	2 740 511
Finansiella intäkter	7 549	460
Minskning kortfristiga fordringar	412	0
	2 950 473	2 740 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 635 153	1 275 214
Finansiella kostnader	378 233	451 535
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-671 250
Minskning av långfristiga skulder	350 000	350 000
Minskning av kortfristiga skulder	40 993	4 405
	2 404 379	1 409 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 422 619	5 876 525
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	546 094	1 331 067

*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 1 519 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: 60 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 393	10 479	10 565	10 635
Elkostnad/m ² totalyta	23	13	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	80	76	67	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	28	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	111	122	155
Soliditet (%)	60	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-190	-94	101	-305
Nettoomsättning (tkr)	2 803	2 741	2 734	2 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 080 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	63 000 000	0	0	63 000 000
Fond för yttre underhåll	2 380 384	579 477	-103 430	1 904 337
S:a bundet eget kapital	65 380 384	579 477	-103 430	64 904 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 814 629	-579 477	9 798	-1 244 950
Årets resultat	-189 899	-189 899	93 632	-93 632
S:a fritt eget kapital	-2 004 528	-769 376	103 430	-1 338 582
S:a eget kapital	63 375 856	-189 899	0	63 565 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-189 899
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 235 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-579 477</u>
summa balanserat resultat	-2 004 528

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

<u>288 316</u>
-1 716 212

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 803 232	2 740 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 280	0
Summa rörelseintäkter		2 942 512	2 740 511

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 202 058	-889 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 677	-290 902
Personalkostnader	Not 6	-95 418	-94 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 575	-1 107 854
Summa rörelsekostnader		-2 761 728	-2 383 068

RÖRELSERESULTAT

180 784 **357 443**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 549	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 233	-451 535
Summa finansiella poster		-370 684	-451 075

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-189 899 **-93 632**

ÅRETS RESULTAT

-189 899 **-93 632**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	99 683 776	100 810 351
Summa materiella anläggningstillgångar	99 683 776	100 810 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 683 776	100 810 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-950	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 423 162	5 876 530
Summa kortfristiga fordringar	6 422 213	5 876 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 422 213	5 876 530
SUMMA TILLGÅNGAR	106 105 989	106 686 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 000 000	63 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 380 384	1 904 337
Summa bundet eget kapital		65 380 384	64 904 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 814 629	-1 244 950
Årets resultat		-189 899	-93 632
Summa fritt eget kapital		-2 004 528	-1 338 582
SUMMA EGET KAPITAL		63 375 856	63 565 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 933 043	42 405 035
Summa långfristiga skulder		27 933 043	42 405 035
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 471 992	350 000
Leverantörsskulder		37 214	49 660
Övriga skulder		0	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	287 884	316 423
Summa kortfristiga skulder		14 797 090	716 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 105 989	106 686 881

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	80 år	80 år
Markanläggning	15 år	15 år
Lekplats	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 733 597	2 733 597
Hyror parkering	2 250	0
Hysesrabatt	-142	0
Elintäkter moms	46 753	6 909
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Öresutjämning	5	5
	2 803 232	2 740 511

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	139 280	0
	139 280	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 956	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 475	0
	Snöröjning/sandning	26 555	26 531
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	65 625
	Gemensamma utrymmen	5 717	0
	Garage/parkering	990	0
	Gård	7 662	3 124
	Serviceavtal	12 183	8 658
	Förbrukningsmateriel	6 869	47 779
	Störningsjour och larm	0	2 989
	Fordon	0	594
		83 407	155 300
	Reparationer		
	Lås	4 064	0
	VVS	61 079	5 312
	Värmeanläggning/undercentral	7 105	0
	Ventilation	0	5 419
	Elinstallationer	10 409	10 584
	Mark/gård/utemiljö	4 666	0
		87 323	21 315
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	180 445	45 430
	Mark/gård/utemiljö	107 871	58 000
		288 316	103 430
	Taxebundna kostnader		
	El	95 125	51 911
	Värme	327 919	308 174
	Vatten	156 895	112 265
	Sophämtning/renhållning	85 950	62 516
	Grovsopor	0	8 181
		665 889	543 047
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 123	66 657
		77 123	66 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 202 058	889 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 256	5 314
	Tele- och datakommunikation	0	1 380
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	23 225	14 668
	Styrelseomkostnader	104	2 718
	Fritids- och trivselkostnader	2 179	613
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	235 966	219 137
	Administration	38 784	11 627
	Konsultarvode	4 155	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		337 677	290 902

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	20 418	19 564
		95 418	94 564
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 009 375	1 009 375
	Förbättringar	112 752	94 031
	Markanläggning	4 448	4 448
		1 126 575	1 107 854
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 844 243	107 095 380
	Nyanskaffningar	0	748 863
	Utgående anskaffningsvärde	107 844 243	107 844 243
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 033 892	-5 926 038
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 126 575	-1 107 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 160 467	-7 033 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 683 776	100 810 351
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 900 000	25 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 220 000	11 220 000
		75 220 000	63 220 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 220 000	63 220 000
		75 220 000	63 220 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	-3	5
	Momsavräkning	546	0
	Klientmedel hos SBC	2 415 103	4 826 092
	Räntekonto hos SBC	4 007 516	1 050 433
		6 423 162	5 876 530

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 904 337	1 324 860
	Reservering enligt stadgar	579 477	579 477
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 430	0
	Vid årets slut	2 380 384	1 904 337

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,760 %	13 938 139	14 088 139	2024-11-25
	Nordea	1,060 %	14 244 904	14 344 904	2025-03-19
	Nordea	0,840 %	14 221 992	14 321 992	2023-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		42 405 035	42 755 035	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 471 992	-350 000	
			27 933 043	42 405 035	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 655 035 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 756 650	43 756 650

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	27 502	27 501
	Sociala avgifter	8 641	8 641
	Ränta	23 191	22 959
	Avgifter och hyror	228 550	211 892
	Ventilation	0	45 430
		287 884	316 423

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

En upphandling har gjorts angående spolning av avloppsrör, som gäller 2023.

Styrelsens underskrifter

Ale den 15/4 2023

Vivi-Anne Carina Gustafsson
Ordförande

15/4-23




Lars Edvin William Jansson
Ledamot

15/4-23

Pernilla Karmalm
Ledamot

15/4-23




Ewa-Britt Kennheden
Ledamot

15/4-23

Marie Camilla Nilsson
Ledamot


15/4-23

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2023
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vättarna, org. nr 769627-3874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Vättarna för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 BoKlok Vättarna 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2023-05-11

KPMG AB


Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 733 000	2 733 597	2 733 000
Hyror parkering	0	2 250	0
Hysesrabatt	0	-142	0
Elintäkter moms	0	46 753	0
Överlåtelse/pantsättning	0	20 769	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	139 280	0
	2 733 000	2 942 512	2 733 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 956	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-20 475	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-26 555	-30 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-5 717	-2 000
Garage/parkering	0	-990	0
Gård	-7 000	-7 662	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-12 183	-15 000
Förbrukningsmateriel	-48 000	-6 869	-5 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	0
	-119 000	-83 407	-62 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-28 000
Lås	0	-4 064	0
VVS	0	-61 079	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 105	0
Elinstallationer	0	-10 409	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 666	0
	-27 000	-87 323	-28 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-180 445	0
Mark/gård/utemiljö	0	-107 871	0
	0	-288 316	0
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-95 125	-40 000
Värme	-340 000	-327 919	-285 000
Vatten	-124 000	-156 895	-141 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-85 950	-85 000
Grovsopor	-10 000	0	-9 000
	-623 000	-665 889	-560 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-77 123	-69 000
	-74 000	-77 123	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-6 000	-3 256	-4 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 125	-24 000
Föreningskostnader	-15 000	-23 225	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-104	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 179	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-242 000	-235 966	-224 000
Administration	-12 000	-38 784	-12 000
Konsultarvode	0	-4 155	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 420	-7 000
	-315 000	-337 677	-278 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-20 418	-24 000
	-99 000	-95 418	-99 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 010 000	-1 009 375	-1 010 000
Förbättringar	-113 000	-112 752	-38 000
Markanläggning	-5 000	-4 448	-5 000
	-1 128 000	-1 126 575	-1 053 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 385 000 -2 761 728 -2 149 000

RÖRELSERESULTAT

348 000 180 784 584 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	7 516	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-686 000	-378 233	-500 000
	-686 000	-370 684	-500 000

RESULTAT

-338 000 -189 899 84 000

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