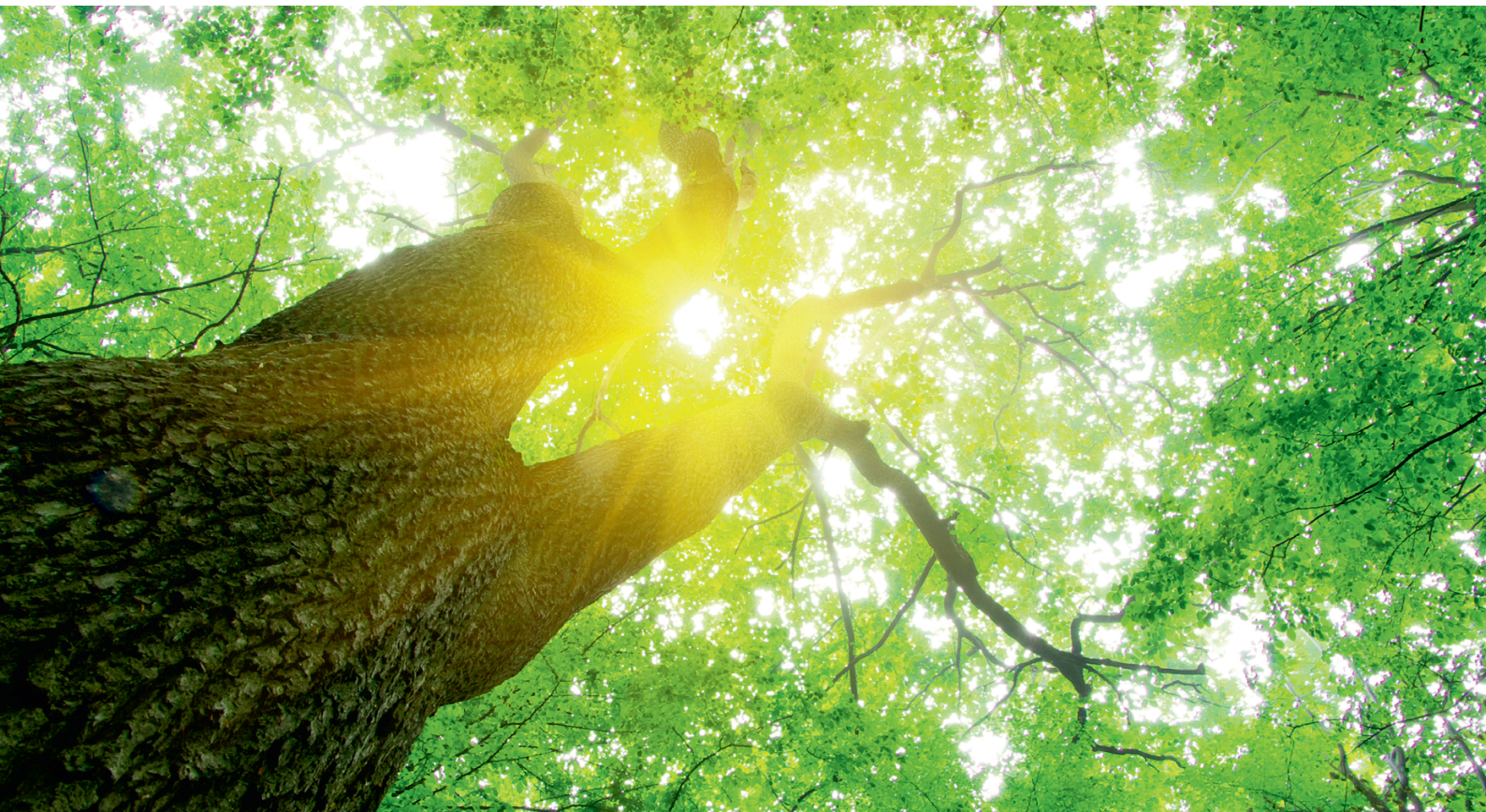




21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 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 2024.
- 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.

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 till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan .

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

Styrelsen

Stig Ove Christer Askerfors	Ordförande
Evelina Johansson	Ledamot
Philip Landin	Ledamot
Frank Morgan Erik Lärk Johansson	Ledamot
Samira Wael Ahmed Qasem	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Ove Christer Askerfors, Evelina Johansson, Philip Landin, Frank Morgan Erik Lärk Johansson och Samira Wael Ahmed Qasem.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Kraft	Ordinarie Extern	Blomstervall redovisning & revision
-------------	------------------	-------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-01-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eken 1	2019	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

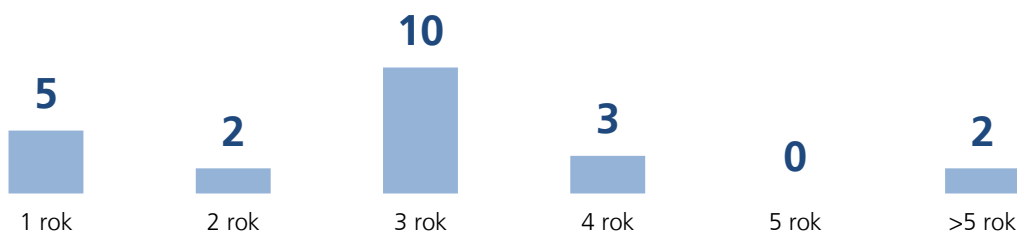
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 817 m², varav 1 724 m² utgör boyta och 93 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
JB Villan AB	219 m ²	2023-05-15

Gemensamhetsutrymmen

Gemensam balkong

Tvättstuga

Torkrum

Cykel/vagnrum

Soprum för återvinning

Skyddsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades Både under 2020 och 2021 efter att man upptäckt akuta saker som behövdes åtgärdas.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av samtliga ytterdörrar	2022
Byte av lås till fastigheten - taggsystem	2022
Byte av resterande vattenledningar i 7 lägenheter	2022
Fasaden är renoverad flertal ställen, då man upptäckt läckage	2021
Service av hiss	2021
Taktvätt på fastigheten	2021
Byte av fläkt i soprum	2021
Renoverat badrum i lgh 1002 pga fuktskada	2021
Renoverat upp tvättstuga samt torkrum. Installerat nytt fläktsystem i torkrum	2021
Service av tvättmaskiner	2021
Upprättat ett återvinningrum för sophantering	2020
Byggt in elmätarna till lägenheterna	2020
Byte av vattenledningar i 15 utav 22 lägenheter	2020 - 2021
Upprättat ett cykel/vagnsrum	2020
Rensning av stuprännor	2020
Elunderhåll och installationer i fastigheten	2020 - 2021
Planerat underhåll	År
Byte av samtliga fönsterbleck	2023/2024
Måla om trapphus och källargolv	2024/2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och juridisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sopsortering, återvinning	Trollhättans energi
Fjärrvärme	Trollhättans energi
Tv & bredband	Tele2
Försäkring	Länsförsäkringar
Jour	Spikbussen
Service av tvättmaskiner	Kyl & tvättservice AB
Årlig service & besiktning av hiss	Kiwa

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. 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. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män. Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar för att främja föreningens ekonomi och intar alltid ett aktivt förhållningssätt för att göra det så bra som möjligt för alla boenden, både vad gäller ekonomiskt, trivsel-, energi- och hållbarhetsmässigt. En lägenhetsförsäljning gynnade föreningen under 2020 och gav förutsättningar så man kunde genomföra vissa energisparande åtgärder bl a nya fläktar, elinstallationer samt nya ytterdörrar.

Trots att styrelsens vision är att på sikt kunna hålla så låga medlemsavgifter som möjligt, kan vi inte undkomma rådande omvärldsläge kring ex. dyrare el (samt höjningar av övriga tjänster från Trollhättan Energi) men framför allt högre räntor på våra lån. Detta leder till ökade utgifter för föreningen så vi har behövt höja avgifterna för bostadsrättsinnehavarna för att bibehålla en hållbar ekonomi. Vi har nyligen förhandlat om två av våra tre större lån som vid ombildningen tyvärr hade lagts med samma bindningstid och löpte ut 2022-10-31. Sittande styrelse har nu valt att binda om dessa lån på 3 och 5 år (med fast ränta) för att undvika eventuella räntehöjningar av två lån vid samma tillfälle vid kommande omförhandlingar. På grund av detta och det höjda ränteläget har vi behövt göra en avsevärd höjning av årsavgifterna 2023-01-01.

Styrelsen planerar även att minska på eller pausa helt, ej akuta fastighetsförbättringar kommande år för att kunna hålla nere blivande avgiftshöjning något. Vi ser dock positivt i att vi har hunnit åtgärda och utfört en hel del stora fastighetsförbättringar och underhåll föregående år.

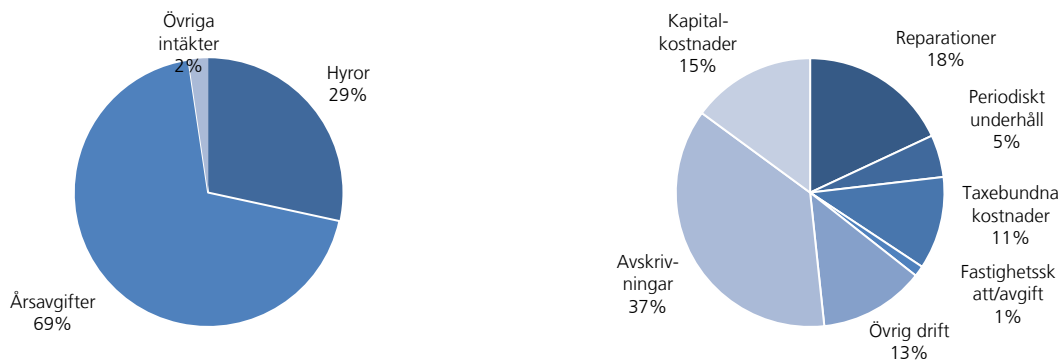
För att bli mindre påverkade av eventuella framtida räntehöjningar planerar styrelsen att upprätta en flerårsbudget tillsammans med SBC, samt ha en viss procentuell höjning av avgiften varje år tills det höjda ränteläget har kulminerat.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 29 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	1 929 843	719 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 356 935	1 339 224
Finansiella intäkter	682	0
Medlemsinsatser	402 500	2 927 500
	1 760 117	4 266 724
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 430 208	1 189 910
Finansiella kostnader	440 843	464 560
Ökning av kortfristiga fordringar	26 959	18 298
Minskning av långfristiga skulder	202 500	202 500
Minskning av kortfristiga skulder	444 026	1 180 881
	2 544 536	3 056 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 089 424	1 929 843
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-840 419	1 210 575

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se tidigare anteckningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	608	351	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	875	1 130	1 220	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 818	13 964	14 110	0
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	14	0
Värmekostnad/m ² totalyta	111	112	88	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	31	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	243	256	213	0
Soliditet (%)	34	36	32	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 601	-1 403	-1 053	0
Nettoomsättning (tkr)	1 332	1 338	1 021	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 724 m² bostäder och 93 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	15 067 500	402 500	0	14 665 000
Upplåtelseavgifter	600 000	0	0	600 000
Fond för yttre underhåll	1 385 117	72 704	-1 508 130	2 820 543
S:a bundet eget kapital	17 052 617	475 204	-1 508 130	18 085 543
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 840 443	-72 704	105 403	-3 873 142
Årets resultat	-1 656 916	-1 656 916	1 402 727	-1 402 727
S:a ansamlad förlust	-5 497 359	-1 729 620	1 508 130	-5 275 869
S:a eget kapital	11 555 258	-1 254 416	0	12 809 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 656 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 767 739
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 704
summa balanserat resultat	-5 497 359

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

150 398
-5 346 961

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 332 121	1 337 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 814	1 344
Summa rörelseintäkter		1 356 935	1 339 224
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 177 290	-856 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 035	-238 560
Personalkostnader	Not 6	-63 884	-94 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 481	-1 087 481
Summa rörelsekostnader		-2 517 690	-2 277 391
RÖRELSERESULTAT		-1 160 755	-938 167
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 843	-464 560
Summa finansiella poster		-440 161	-464 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 600 916	-1 402 727
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	-56 000	0
		-56 000	0
ÅRETS RESULTAT		-1 656 916	-1 402 727

Balansräkning

	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 9,14	32 784 032	33 871 513
Summa materiella anläggningstillgångar	32 784 032	33 871 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 784 032	33 871 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	377 941	1 662 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	17 455
Summa kortfristiga fordringar	377 941	1 680 301
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	756 740	267 840
Summa kassa och bank	756 740	267 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 134 681	1 948 141
SUMMA TILLGÅNGAR	33 918 713	35 819 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 667 500	15 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 385 117	2 820 543
Summa bundet eget kapital		17 052 617	18 085 543
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 840 443	-3 873 142
Årets resultat		-1 656 916	-1 402 727
Summa ansamlad förlust		-5 497 359	-5 275 869
SUMMA EGET KAPITAL		11 555 258	12 809 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 990 625	18 720 625
Summa långfristiga skulder		18 990 625	18 720 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	202 500	675 000
Leverantörsskulder		3 569	47 658
Skatteskulder		75 256	72 696
Övriga skulder		2 905 860	3 308 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	185 645	185 642
Summa kortfristiga skulder		3 372 830	4 289 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 918 713	35 819 655

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	35 år	35 år
Fasader/balkonger	35 år	35 år
Fönster/dörrar, port	9 år	9 år
Yttertak	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	943 615	844 283
Årsavgifter - bortfall	-3 865	0
Hyror bostäder	280 843	389 777
Hysesbortfall	-3 336	-3 336
Hyror lokaler	97 200	97 200
Hyror parkering	10 650	11 748
Hysesrabatt	0	-1 800
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	11	7
	1 332 121	1 337 880

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Försäkringsersättning	22 112	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 702	464
	Övriga intäkter	0	880
		24 814	1 344
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 425	0
	Städning entreprenad	34 156	0
	Städning enligt beställning	7 356	0
	Hissbesiktning	1 815	1 738
	Gemensamma utrymmen	0	2 544
	Serviceavtal	18 206	11 342
	Förbrukningsmateriel	425	1 396
	Brandskydd	1 163	0
	Fordon	3 000	0
		69 546	17 020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	130 090
	Tvättstuga	6 057	5 019
	Lås	1 395	825
	VVS	347 925	66 303
	Elinstallationer	13 642	24 269
	Hiss	0	6 569
	Tak	57 925	0
	Fasad	18 466	0
	Vattenskada	89 026	40 625
		534 436	273 700
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	61 306
	Entré/trapphus	119 597	0
	VVS	0	97 569
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	30 801	0
		150 398	158 875
	Taxebundna kostnader		
	El	28 135	29 514
	Värme	201 483	202 658
	Vatten	65 704	51 058
	Sophämtning/renhållning	35 914	46 855
		331 236	330 085
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 679	21 139
	Kabel-TV	23 417	19 339
		53 096	40 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 578	36 678
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 177 290	856 836

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	2 914	625
	Tele- och datakommunikation	0	1 500
	Juridiska åtgärder	51 684	61 408
	Inkassering avgift/hyra	1 030	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 688	18 563
	Föreningskostnader	17 288	2 970
	Förvaltningsarvode	65 977	97 792
	Administration	23 037	52 660
	Konsultarvode	8 417	3 042
		189 035	238 560
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 000	45 000
	Löner	25 704	34 272
	Sociala kostnader	9 180	15 242
		63 884	94 514
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	965 098	965 098
	Yttertak K3	35 865	35 865
	Fasader/balkonger K3	25 131	25 131
	Fönster/dörrar och portar K3	48 822	48 822
	Luftbehandlingssystem K3	12 565	12 565
		1 087 481	1 087 481
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2021-2022	2020-2021
	Extraordinära kostnader	56 000	0
		56 000	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 865 229	35 865 229
	Utgående anskaffningsvärde	35 865 229	35 865 229
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 993 716	-906 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 087 481	-1 087 481
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 081 197	-1 993 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 784 032	33 871 513
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 308 000	14 308 000
	Taxeringsvärde mark	6 550 000	6 550 000
		20 858 000	20 858 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 400 000	20 400 000
	Lokaler	458 000	458 000
		20 858 000	20 858 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
	Skattekonto	30 092	843
	Klientmedel hos SBC	332 684	1 662 003
	Fordringar kreditfakturor	15 165	0
		377 941	1 662 846
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	Försäkring	0	4 228
	Kabel-TV	0	1 754
	Serviceavtal	0	2 530
	Förvaltningsavtal	0	8 943
		0	17 455
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-08-31	2021-08-31
	Vid årets början	2 820 543	1 421 959
	Reservering enligt stadgar	72 704	1 421 959
	Justering enligt stämmobeslut	-1 349 255	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 875	-23 375
	Vid årets slut	1 385 117	2 820 543

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-08-31	Belopp 2022-08-31	Belopp 2021-08-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	2,150 %	472 500	482 500	2025-03-31
Danske Bank	2,250 %	6 078 125	6 140 625	2024-10-31
Danske Bank	1,850 %	6 321 250	6 386 250	2023-10-31
Danske Bank	1,400 %	6 321 250	6 386 250	2023-10-31
Summa skulder till kreditinstitut		19 193 125	19 395 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-202 500	-675 000	
		18 990 625	18 720 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 180 625 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

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	19 750 000	19 750 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-08-31	2021-08-31
El	0	2 078
Värme	6 727	6 826
Vatten	5 391	5 392
Sophämtning	0	5 707
Ränta	70 031	60 653
Avgifter och hyror	103 496	104 986
Tvättstuga	0	0
	185 645	185 642

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se tidigare anteckningar.

Styrelsens underskrifter

Trollhättan den / 2022

Stig Ove Christer Askerfors
Ordförande

Evelina Johansson
Ledamot

Philip Landin
Ledamot

Frank Morgan Erik Lärk Johansson
Ledamot

Samira Wael Ahmed Qasem
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Linda Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken 1

Org.nr 769637-3906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken 1 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken 1 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Trollhättan, datum enligt elektronisk signering

Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se