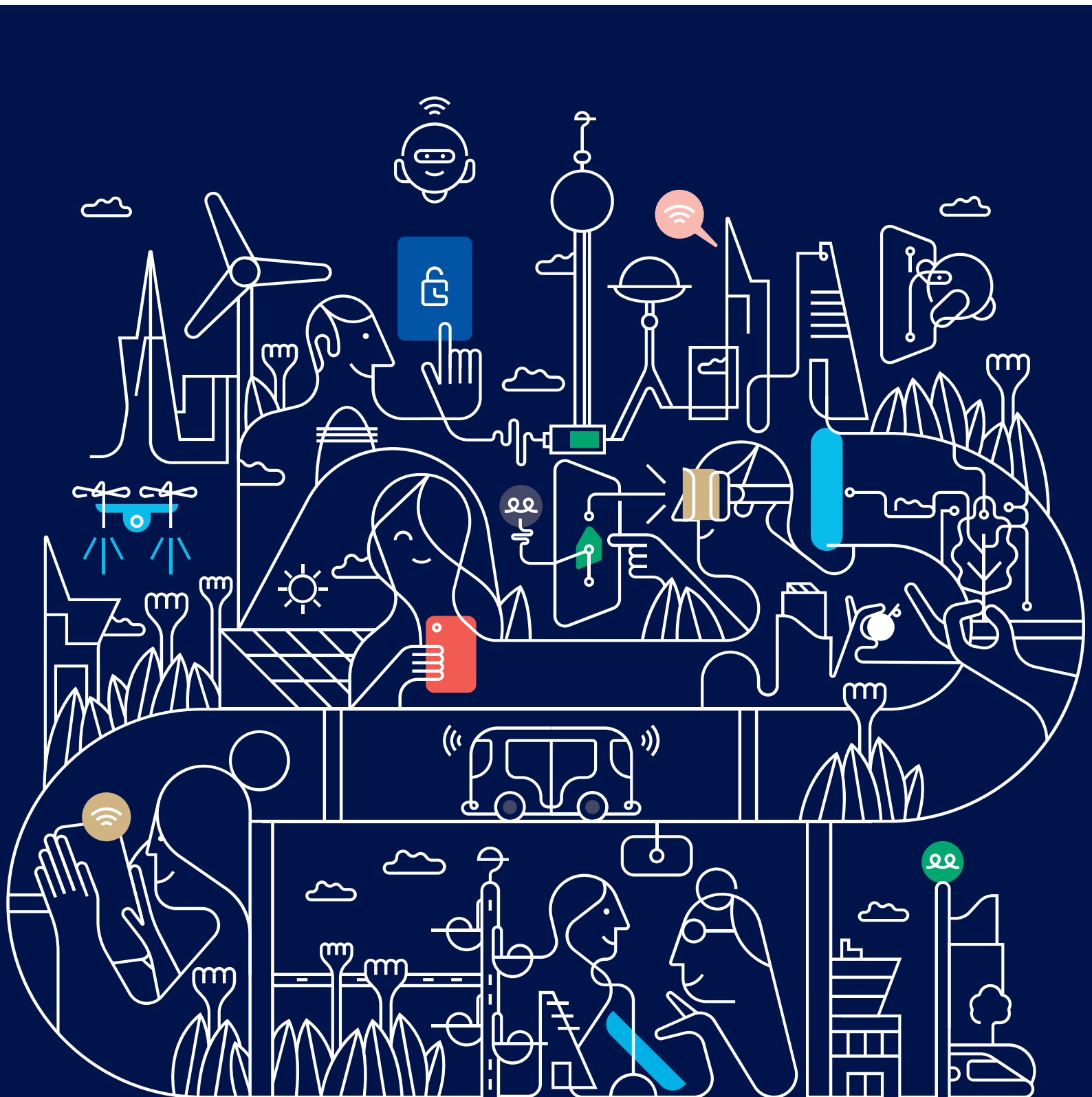




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eira



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 byggentreprenader 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 Eira

Styrelsen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södra Lindbackens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,454 procent. Samfälligheten förvaltar bland annat Vaksala-Lunda ga:5 med vägar, vändplatser, gång- och cykelvägar.

Styrelsen

Jim Andersson	Ordförande
Isabell Arbil	Ledamot
Mikaela Dietrichson	Ledamot
Amanda Thomsen	Ledamot

Olov Andersson	Suppleant
Örjan Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jim Andersson, Olov Andersson, Isabell Arbil, Mikaela Dietrichson, Örjan Nilsson och Amanda Thomsen.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benjamin Henriksson

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Karl Lind Val

Lotus Talukder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaksala-Lunda 29:2	2016	Uppsala
Vaksala-Lunda 29:3	2016	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

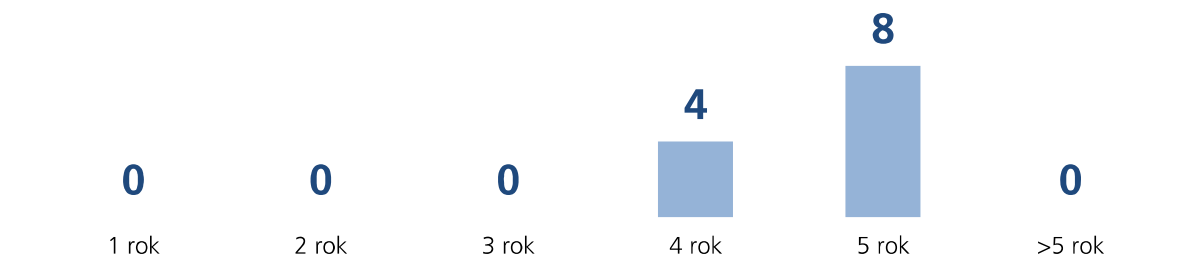
Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2018 och består av 12 småhus.
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 692 m², varav 1 692 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten och sophämtning	Uppsala vatten
Fastighetsjour	UFS
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

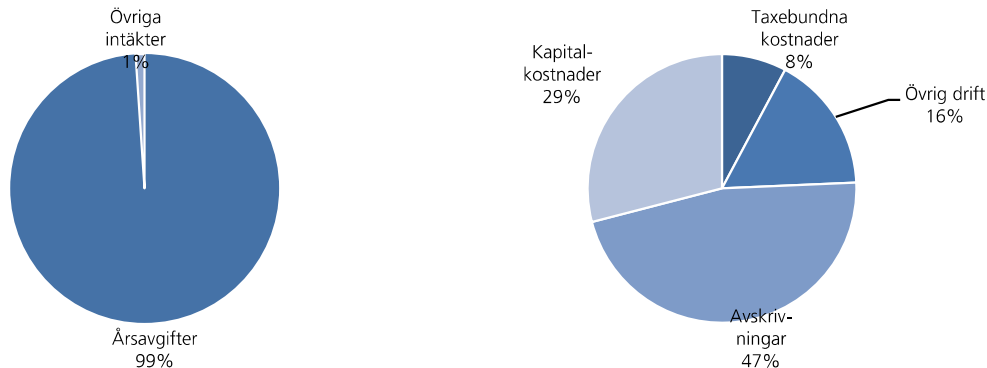
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 20,25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	601 195	385 963
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	773 716	765 311
Finansiella intäkter	1 469	83
Minskning kortfristiga fordringar	9 853	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 711	0
	804 749	765 394
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	296 861	224 182
Finansiella kostnader	353 399	319 339
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 521
Minskning av långfristiga skulder	210 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 120
	860 260	550 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	545 684	601 195
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-55 511	215 232

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens långtidsbudget har fortsatt bearbetats med beaktande av det ändrade ränteläget samt den höga inflationen och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 20,25 % från och med 2023-01-01.

Arbetet med åtgärder av de fel som uppmärksammats i samband med 2-årsbesiktningen 2020 har fortsatt under verksamhetsåret.

Arbetet med åtgärder av de fel som uppmärksammats i samband med besiktning efter förskolebygget har utförts under verksamhetsåret.

Vid färdigställandet av Lindbackens förskola upptäcktes att ett AC-aggregat på förskolan hade störande ljudnivå. Ljudmätning och åtgärder har utförts. Ärendet bevakas fortsatt av styrelsen.

Garantiåtgärder på värmesystemen (slangbyte) har påbörjats under 2022.

Inget planerat underhåll har utförts i föreningens regi.

Löpande har informationsbrev sänts ut till medlemmarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	452	452	443	400
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 060	14 184	14 184	14 184
Elkostnad/m ² totalyta	0	0	0	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	35	38	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	189	213	215
Soliditet (%)	65	65	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-443	-346	-437	-406
Nettoomsättning (tkr)	766	765	750	677

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 692 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	36 400 000	0	0	36 400 000
Upplåtelseavgifter	10 545 000	0	0	10 545 000
Fond för yttre underhåll	541 877	133 000	0	408 877
S:a bundet eget kapital	47 486 877	133 000	0	47 353 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 076 811	-133 000	-346 038	-1 597 772
Årets resultat	-442 985	-442 985	346 038	-346 038
S:a fritt eget kapital	-2 519 796	-575 985	0	-1 943 811
S:a eget kapital	44 967 081	-442 985	0	45 410 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-442 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 943 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 000
summa balanserat resultat	-2 519 796

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 519 796
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	766 278	765 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 438	0
Summa rörelseintäkter		773 716	765 311

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-162 532	-152 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 904	-55 124
Personalkostnader	Not 6	-16 425	-16 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 911	-567 911
Summa rörelsekostnader		-864 771	-792 093

RÖRELSERESULTAT

-91 055 **-26 782**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 469	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 399	-319 339
Summa finansiella poster		-351 930	-319 256

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-442 985 **-346 038**

ÅRETS RESULTAT

-442 985 **-346 038**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	68 327 536	68 895 447
Summa materiella anläggningstillgångar	68 327 536	68 895 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 327 536	68 895 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 737	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	407 367	462 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	9 194	24 596
Summa kortfristiga fordringar	423 298	486 621
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	138 365	140 405
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	138 365	140 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	561 663	627 026
SUMMA TILLGÅNGAR	68 889 199	69 522 473

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 945 000	46 945 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	541 877	408 877
Summa bundet eget kapital		47 486 877	47 353 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 076 811	-1 597 772
Årets resultat		-442 985	-346 038
Summa fritt eget kapital		-2 519 796	-1 943 811
SUMMA EGET KAPITAL		44 967 081	45 410 066
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 790 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		17 790 000	18 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		14 889	14 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 229	98 304
Summa kortfristiga skulder		6 132 118	6 112 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 889 199	69 522 473

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	765 282	765 282
Överlåtelse/pantsättning	966	0
Öresutjämning	30	29
	766 278	765 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 726	0
Övriga intäkter	2 712	0
	7 438	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	0	2 420
	Förbrukningsmateriel	0	528
		0	2 948
	Reparationer		
	Elinstallationer	0	2 712
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 549
		0	7 261
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	58 971	59 656
	Sophämtning/renhållning	35 910	20 065
		94 881	79 721
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 211	32 239
	Samfällighetsavgift	30 440	30 440
		67 651	62 679
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	162 532	152 608

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	59 563	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	18 625
	Föreningskostnader	1 369	1 250
	Fritids- och trivselkostnader	672	828
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	28 717	28 104
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 725
	Administration	6 520	3 342
	Konsultarvode	3 563	0
		117 904	55 124

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 500	12 500
	Sociala kostnader	3 925	3 950
		16 425	16 450

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	567 911	567 911
		567 911	567 911

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 885 466	70 885 466
	Utgående anskaffningsvärde	70 885 466	70 885 466
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 990 019	-1 422 108
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 911	-567 911
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 557 930	-1 990 019
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 327 536	68 895 447
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 094 396	14 094 396
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 840 000	18 288 000
	Taxeringsvärde mark	8 040 000	6 804 000
		28 880 000	25 092 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 880 000	25 092 000
		28 880 000	25 092 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	48	48
	Klientmedel hos SBC	213 812	175 719
	Fordringar kreditfakturer	0	1 188
	Räntekonto hos SBC	193 507	285 071
		407 367	462 026
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	9 194	9 630
	Vatten	0	4 987
	Sophämtning	0	2 369
	Samfällighetsavgift	0	7 610
		9 194	24 596
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	408 877	49 844
	Reservering enligt stadgar	133 000	132 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	227 033
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	541 877	408 877

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,110 %	6 000 000	6 000 000	2023-04-28
SEB	1,190 %	6 000 000	6 000 000	2024-04-28
SEB	3,220 %	5 790 000	6 000 000	2026-05-28
SEB	0,950 %	6 000 000	6 000 000	2025-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 790 000	24 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-6 000 000	
		17 790 000	18 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 790 000 kr.

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

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

2022-12-31**2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

24 000 000

24 000 000

Not 14UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**2022-12-31****2021-12-31**

Extern revisor

22 000

22 000

Arvoden

12 500

12 500

Sociala avgifter

3 925

3 925

Ränta

2 120

1 706

Avgifter och hyror

76 684

58 173

117 229**98 304****Not 15**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen ser fortlöpande över föreningens lång- och kortsiktiga ekonomiska plan med avseende på den samhällsekonomiska utvecklingen.

Åtgärder av de fel som uppmärksammats i samband med 2-årsbesiktningen 2020 men som återstår kommer tas upp igen i samband med 5-årsbesiktningen som är planerad till våren 2023. Arbete med garantiärenden fortlöper kontinuerligt.

Styrelsen fortsätter att följa upp åtgärdsbehov efter bygget av Lindbackens förskola.

Föreningens första större planerade underhållsåtgärder infaller under 2028. Det är dock troligt att en besiktning med efterföljande korrigering av underhållsplanen kommer utföras innan dess.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Jim Andersson
Ordförande

Isabell Arbil
Ledamot

Mikaela Dietrichson
Ledamot

Amanda Thomsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eira, org. nr 769631-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eira 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eira 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

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