



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid



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 Villa Ingrid

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ystad.

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

Styrelsen

Rolf Frisborn	Ordförande
Eva Gunilla Landaus	Ledamot
Lars-Inge Christer Larsson	Ledamot

Karin Ingrid Erlandsson	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Rosén	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
-----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Kent Eriksson	Sammanställande
Karin Glenmark	
Inger Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingrid 14	2007	Ystad

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.

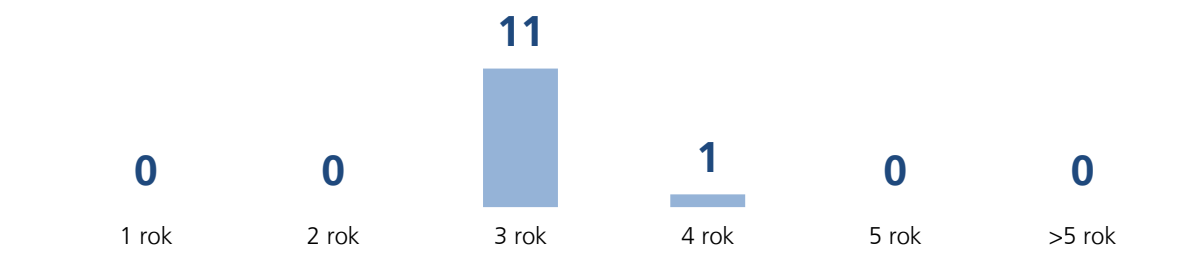
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 140 m², varav 1 140 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Kommentar

Bibliotek, reception
Festsal+2 rum o kök

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av rötskadade delar av fönster på g:a skolbyggnaden	2022	Styrelsebeslut nov 2021
Mjukfogning och ommålning av resterande del av g:a skolbyggnaden	2018	
Mjukfogning och ommålning av fönster på del av g:a skolbyggnaden	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Hisskontroll	ÅF-Kontroll
Hisservice	Alt Hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	Arehov Förvaltning AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

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

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

Föreningens ekonomi

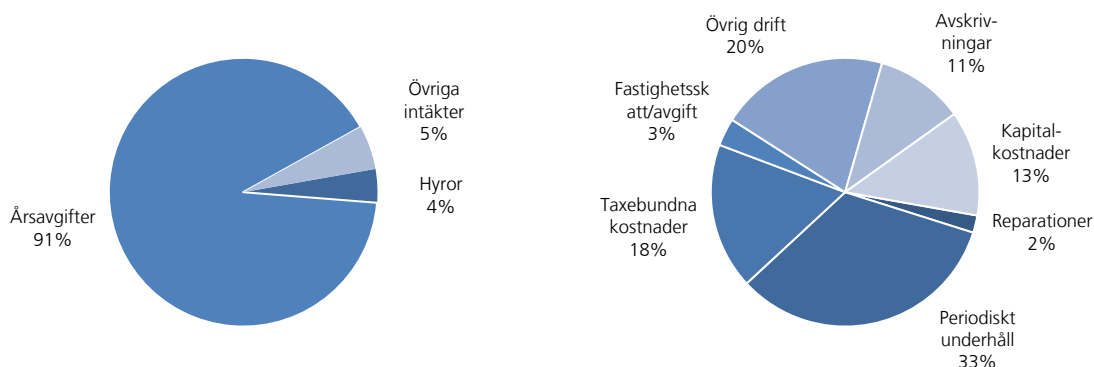
Avgiften för biluppställningsplats har 2023-01-01 höjts till 450:-/månad (tidigare 300:-/månad)

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	617 406	451 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	886 071	836 688
Finansiella intäkter	2 190	111
Ökning av kortfristiga skulder	2 735	11 893
	890 996	848 692
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	919 234	533 512
Finansiella kostnader	151 836	138 708
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-9 000	-9 000
Ökning av kortfristiga fordringar	1 305	1 368
	1 063 375	-682 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	445 027	617 406
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-172 379	166 104

*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.

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

Vattenskadnan 2019-06-12 är reglerad. Ystads kommun har ersatt självriskbeloppet 46.500:-.

Fönstren på väst-, syd- och ostsidan på g:a skolbyggnaden har renoverats för rötskador och målats om.

Två av föreningens bilupställningsplatser har - utan kostnad för föreningen - försetts med elladdare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	705	705	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 509	8 509	8 509	8 860
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	124	130	122	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	50	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	122	138	145
Soliditet (%)	69	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-310	37	168	140
Nettoomsättning (tkr)	840	837	836	836

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 140 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	21 500 000	0	0	21 500 000
Fond för yttre underhåll	340 639	72 483	0	268 156
S:a bundet eget kapital	21 840 639	72 483	0	21 768 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	275 695	-72 483	37 329	310 849
Årets resultat	-310 059	-310 059	-37 329	37 329
S:a fritt eget kapital	-34 364	-382 542	0	348 178
S:a eget kapital	21 806 275	-310 059	0	22 116 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-310 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	348 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 483
summa balanserat resultat	-34 364

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

340 639
306 275

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	839 571	836 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 500	0
Summa rörelseintäkter		886 071	836 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-798 352	-445 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 470	-61 682
Personalkostnader	Not 6	-26 412	-26 083
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 250	-127 250
Summa rörelsekostnader		-1 046 484	-660 762
RÖRELSERESULTAT		-160 413	175 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 190	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 836	-138 708
Summa finansiella poster		-149 646	-138 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-310 059	37 329
ÅRETS RESULTAT		-310 059	37 329

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	31 205 500	31 332 750
Pågående byggnation	Not 9	0	9 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 205 500	31 341 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 205 500	31 341 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		450	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	504 638	676 162
Summa kortfristiga fordringar		505 088	676 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		505 088	676 162
SUMMA TILLGÅNGAR		31 710 588	32 017 912

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 500 000	21 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	340 639	268 156
Summa bundet eget kapital		21 840 639	21 768 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		275 695	310 849
Årets resultat		-310 059	37 329
Summa fritt eget kapital		-34 364	348 178
SUMMA EGET KAPITAL		21 806 275	22 116 334
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 850 000	4 850 000
Summa långfristiga skulder		4 850 000	4 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 850 000	4 850 000
Leverantörsskulder		30 079	34 791
Skatteskulder		78 996	76 611
Övriga skulder		0	9 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	95 238	80 823
Summa kortfristiga skulder		5 054 313	5 051 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 710 588	32 017 912

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	803 413	803 413
Hyrer parkering	35 700	33 300
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	-25	-25
	839 571	836 688

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	46 500	0
	46 500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 156	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	594	23 670
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 094	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 616	25 655
	Snöröjning/sandning	626	0
	Städning entreprenad	21 940	0
	Städning enligt beställning	700	14 440
	Hissbesiktning	0	1 481
	Myndighetstillsyn	3 198	0
	Gård	0	407
	Serviceavtal	2 891	2 442
	Förbrukningsmateriel	0	3 903
	Teleport/hissanläggning	819	824
		83 634	102 822
	Reparationer		
	VVS	1 368	11 875
	Elinstallationer	0	15 719
	Hiss	2 564	1 779
	Fasad	3 500	0
	Mark/gård/utemiljö	18 125	0
		25 557	29 373
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	398 165	0
		398 165	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 752	20 104
	Värme	141 707	147 931
	Vatten	34 333	56 818
	Sophämtning/renhållning	13 061	12 417
		210 853	237 270
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 008	23 372
	Kabel-TV	14 842	14 207
		39 850	37 579
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 293	38 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	798 352	445 747

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	7 228	5 684
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	10 000
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	970	990
	Förvaltningsarvode	38 266	37 448
	Administration	5 616	1 632
	Korttidsinventarier	0	1 348
	Konsultarvode	19 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 130
		94 470	61 682

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 150	23 900
	Sociala kostnader	2 262	2 183
		26 412	26 083
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	127 250	127 250
		127 250	127 250
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 850 000	31 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	31 850 000	31 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-517 250	-390 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 250	-127 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-644 500	-517 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 205 500	31 332 750
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 279 000	15 079 000
	Taxeringsvärde mark	6 882 000	8 682 000
		24 161 000	23 761 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 161 000	23 761 000
		24 161 000	23 761 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	9 000
		0	9 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 611	58 756
	Klientmedel hos SBC	154 859	233 295
	Räntekonto hos SBC	290 168	384 111
		504 638	676 162

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	268 156	196 873
	Reservering enligt stadgar	72 483	71 283
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	340 639	268 156

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,330 %	4 850 000	4 850 000	2025-09-01
	Handelsbanken	3,190 %	4 850 000	4 850 000	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 700 000	9 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 850 000	-4 850 000	
			4 850 000	4 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 700 000 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	10 500 000	10 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	250	0
	Sociala avgifter	79	0
	Ränta	18 101	11 174
	Avgifter och hyror	0	69 649
	Avgifter och hyror	76 808	0
		95 238	80 823

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Normala underhållsarbeten

Styrelsens underskrifter

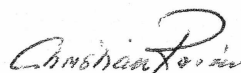
Ystad den 31 / 3 2023


Rolf Frisborn
Ordförande


Eva Gunilla Landaeus
Ledamot


Lars-Inge Christer Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2023


Christian Rosén
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid
Org.nr. 769614-2418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Villa Ingrid för år 2022 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:

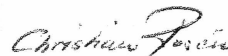
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ystad den 19 april 2023



Christian Rosén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	867 000	803 413	803 000
Hyror parkering	54 000	35 700	32 000
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Öresutjämning	0	-25	0
Försäkringsersättning	0	46 500	0
	921 000	886 071	835 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-30 156	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-594	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-14 094	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-8 616	-25 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-626	0
Städning entreprenad	0	-21 940	0
Städning enligt beställning	-19 000	-700	-25 000
Hissbesiktning	-2 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-3 198	0
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-3 000	-2 891	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-819	0
	-88 000	-83 634	-114 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-25 000
VVS	0	-1 368	0
Hiss	0	-2 564	0
Fasad	0	-3 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-18 125	0
	-26 000	-25 557	-25 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	-398 165	0
	0	-398 165	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-21 752	-22 000
Värme	-167 000	-141 707	-145 000
Vatten	-52 000	-34 333	-40 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-13 061	-15 000
	-265 000	-210 853	-222 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 008	-24 000
Kabel-TV	-16 000	-14 842	-15 000
	-42 000	-39 850	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 551	-40 293	-37 000
	-36 551	-40 293	-37 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 228	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 750	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-970	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 266	-39 000
Administration	-2 000	-5 616	-2 000
Konsultarvode	0	-19 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-5 000
	-77 000	-94 470	-65 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-24 150	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-2 262	-9 000
	-35 000	-26 412	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-128 000	-127 250	0
	-128 000	-127 250	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-697 551	-1 046 484	-535 000
RÖRELSERESULTAT	223 449	-160 413	300 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 057	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	60	0
Låneräntor	-214 000	-151 836	-139 000
	-214 000	-149 646	-139 000
RESULTAT	9 449	-310 059	161 000

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