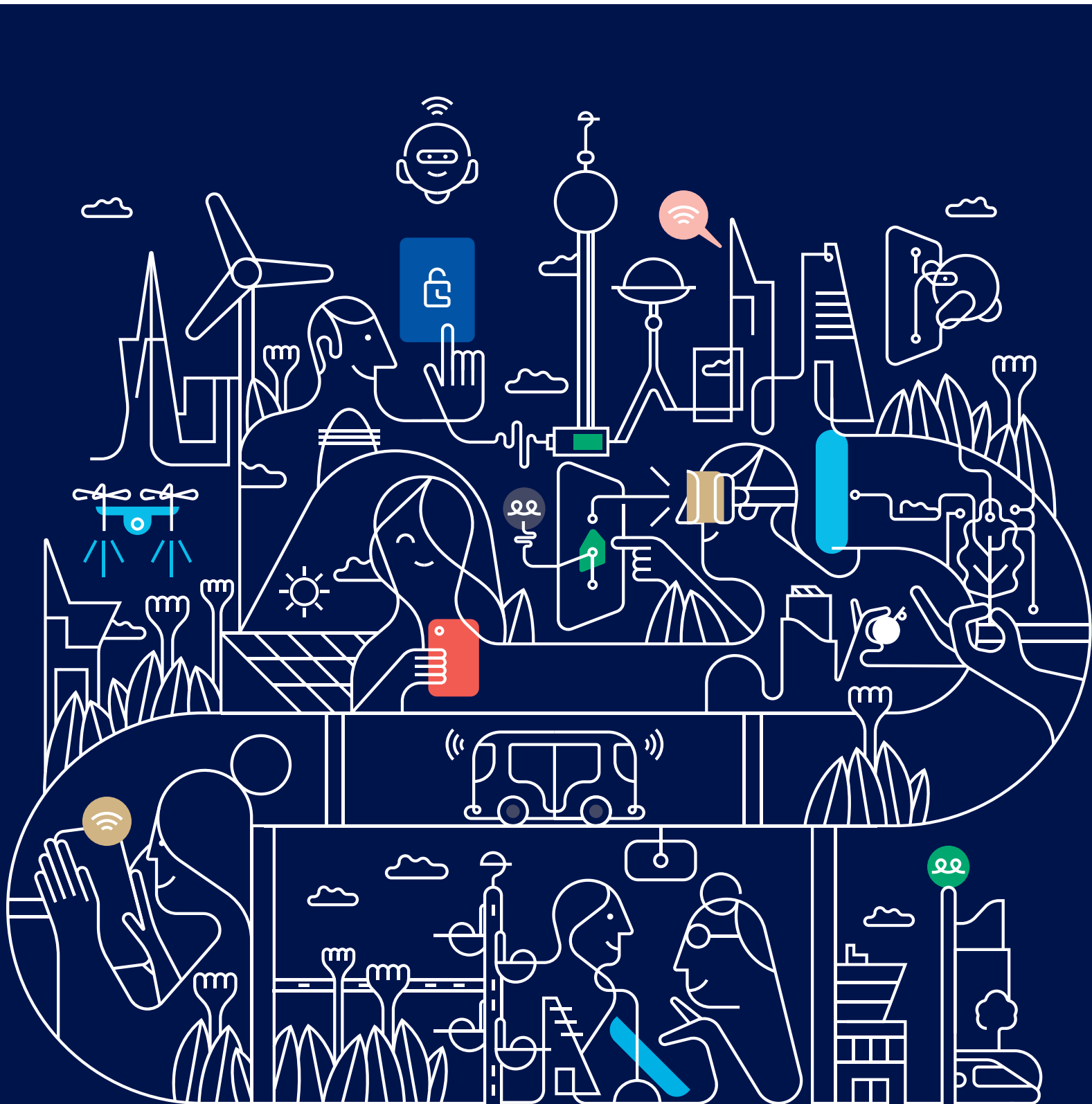




Varsågod!

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 Läkeörten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 augusti 2021 – 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 2050.
- 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.

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 permanenta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Styrelsen

Angelica Eriksdotter Lundberg	Ordförande	Avgått 20230302
Rebecka Arveström	Ordförande	Tillträdde 20230302
Benny Johansson	Ledamot	
Sandra Kruslock	Ledamot	
Mattias Örtlund	Ledamot	
Emil Ilvered	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Johansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Daniel Hofwing
Anders Jönsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-02. Extra stämma med anledning av ändring av räkenskapsår.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flahult 79:74	2019	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 29 småhus.

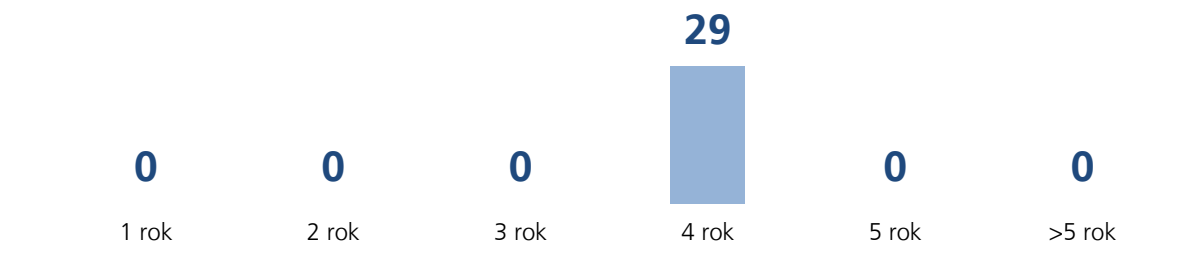
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 335 m², varav 3 335 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 8 kr/kvm.

Styrelsen kommer framåt att följa utvecklingen av låneräntorna och justerar avgiften vid behov.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till SBC. Under hösten 2022 hölls en extra årsstämma med syfte att besluta om ett nytt räkenskapsår. Detta med anledning av att SBC hade svårt att hantera vårt förra räkenskapsår som varade från 1/8 till 31/7 följande år. Stämman röstade igenom ett nytt räkenskapsår som sträcker sig från 1 januari till 31 december.

På årsstämman beslutades om arvoden åt styrelseledamöter och valberedningen för verksamhetsåret, något som föreningen inte har haft tidigare. Styrelsen har under året undersökt olika alternativ för att investera en del av föreningens pengar i fonder. Inga pengar är investerade ännu men en del är satta på ett av SBC:s sparkonto som ger lite ränta på kapitalet. Styrelsen har sagt upp sitt medlemskap i Bostadsrätterna eftersom tjänsten inte nyttjades så som vi hade trott.

Styrelsen har gjort några inköp till innergården under året. Den största investeringen var en grästrimmer som vi ska kunna använda på de gemensamma ytorna. Medlemmarna kan även låna den till sina privata trädgårdar. Styrelsen har även köpt in snöskyfflar för utlån och för att vi ska kunna skotta på de gemensamma parkeringarna. Styrelsen köpte även in nya hyllor till förrådet så att vi kan förvara våra verktyg på ett bättre sätt.

Trädgårdsguppen ordnade två gemensamma städdagar där vi hjälptes åt att rensa ogräs och snygga till på innergården. Vi avslutade dagen med att grilla.

Under senare delen av verksamhetsåret har delar av föreningens lån lagts om. I och med att räntorna har höjts har styrelsen beslutat om att höja avgifterna i två omgångar – en gång med start i oktober 2022 och en gång med start i februari 2023. Under verksamhetsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	19/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	493	493	493
Lån/m ² bostadsrättsyta	*13 756	13 860	13 930	14 000
Elkostnad/m ² totalyta	*5	-	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	*63	46	39	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	*268	-	-	-
Soliditet (%)	40	58	58	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	*-554	-365	-48	25
Nettoomsättning (tkr)	*2 331	1 644	1 644	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 335 m² bostäder.

- 21/22 gäller förlängt räkenskapsår 20210801–221231.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 850 000	0	0	63 850 000
Fond för yttre underhåll	632 452	46 689	540 000	45 763
S:a bundet eget kapital	64 482 452	46 689	540 000	63 895 763
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 020 378	-46 689	-905 087	-68 602
Årets resultat	-554 317	-554 317	365 087	-365 087
S:a ansamlad förlust	-1 574 695	-601 066	0	-433 689
S:a eget kapital	62 907 757	-554 317	0	63 462 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-554 317
balanserat resultat för avsättning till fond för ytter underhåll	- 973 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 689
summa balanserat resultat	-1 574 695

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 574 695
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 331 491	1 643 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 523	850
Summa rörelseintäkter		2 337 014	1 644 454

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-273 810	-286 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 636	-75 019
Personalkostnader	Not 6	-12 996	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 577 438	-1 113 667
Summa rörelsekostnader		-1 998 880	-1 475 209

RÖRELSERESULTAT

338 134 **169 245**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 949	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 399	-534 332
Summa finansiella poster		-892 450	-534 332

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-554 317 **-365 087**

ÅRETS RESULTAT

-554 317 **-365 087**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-07-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	106 755 973	108 324 810
Maskiner	Not 9	15 686	24 288
Summa materiella anläggningstillgångar		106 771 659	108 349 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 771 659	108 349 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 800	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 974 177	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 985	33 304
Summa kortfristiga fordringar		2 003 962	33 328
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		206 855	1 506 815
Summa kassa och bank		206 855	1 506 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 210 817	1 540 143
SUMMA TILLGÅNGAR		108 982 477	109 889 241

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-07-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 850 000	63 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	632 452	45 763
Summa bundet eget kapital		64 482 452	63 895 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 020 378	-68 602
Årets resultat		-554 317	-365 087
Summa ansamlad förlust		-1 574 694	-433 689
SUMMA EGET KAPITAL		62 907 758	63 462 074
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 649 032	22 644 656
Summa långfristiga skulder		45 649 032	22 644 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	233 448	23 578 448
Leverantörsskulder		29 506	39 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	162 733	164 978
Summa kortfristiga skulder		425 687	23 782 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 982 477	109 889 241

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 belåning 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	200 år	200 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	30-50 år	30-50 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 325 692	1 643 604
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	3	0
	2 331 491	1 643 604

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Övriga intäkter	5 523	850
		5 523	850

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 780	21 168
	Snöröjning/sandning	0	9 800
	Gemensamma utrymmen	1 850	0
	Gård	3 820	0
	Fordon	2 490	0
		9 940	30 968
	Reparationer		
	Fastighetsförbättringar	0	9 103
		0	9 103
	Taxebundna kostnader		
	El	17 547	11 601
	Vatten	209 830	154 514
		227 377	166 115
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 493	32 195
	Övriga fastighetskostnader	0	48 142
		36 493	80 337
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	273 810	286 523

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Övriga driftkostnader	0	10 668
	Kreditupplysning	1 691	0
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 734	13 454
	Föreningskostnader	140	0
	Styrelseomkostnader	3 863	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	55 614	35 904
	Förvaltningsarvoden övriga	8 182	0
	Administration	12 803	0
	Korttidsinventarier	4 032	14 993
	Konsultarvode	33 063	0
		134 636	75 019

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 996	0
		12 996	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	443 603	313 132
	Fasader/balkonger K3	122 146	86 221
	Fönster/dörrar och portar K3	88 677	62 639
	Stomkomplettering förening K3	37 584	26 530
	Stomkomplettering medlem K3	266 096	187 918
	Stamledningar VA K3	313 196	221 080
	Värmesystem K3	78 892	55 688
	Fastighetsel inkl. svagström K3	104 325	73 693
	Utemiljö allmänt K3	114 317	80 694
	Maskiner	8 602	6 072
		1 577 438	1 113 667

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-07-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 540 000	110 540 000
	Utgående anskaffningsvärde	110 540 000	110 540 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 215 190	-1 107 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 568 836	-1 107 595
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 784 026	-2 215 190
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 755 973	108 324 810
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 021 050	4 021 050
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 801 000	36 801 000
	Taxeringsvärde mark	9 888 000	9 888 000
		46 689 000	46 689 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 689 000	46 689 000
		46 689 000	46 689 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-07-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 360	0
	Nyanskaffningar	0	30 360
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 360	30 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 072	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 602	-6 072
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 674	-6 072
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 686	24 288

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-07-31
	Skattekonto	24	24
	Klientmedel hos SBC	940 212	0
	Räntekonto hos SBC	1 033 942	0
		1 974 177	24

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-07-31
	Försäkring	11 072	33 304
	Vatten	13 913	0
		24 985	33 304

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-07-31
	Vid årets början	45 763	45 763
	Reservering enligt stadgar	46 689	0
	Reservering enligt stämmobeslut	540 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	632 452	45 763

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-07-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	3,531 %	11 672 500	11 672 500	2024-09-30
Danske Bank	3,531 %	11 682 048	11 672 500	2025-09-30
Danske Bank	3,531 %	10 855 432	11 205 604	2025-09-30
Danske Bank	3,531 %	11 672 500	11 672 500	2024-11-01
Summa skulder till kreditinstitut		45 882 480	46 223 104	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-233 448	-23 345 000	
		45 649 032	-22 878 104	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 715 240 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-07-31
Fastighetsinteckningar	46 690 000	46 690 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-07-31
El	1 174	964
Arvoden	7 000	0
Ränta	10 636	45 938
Avgifter och hyror	143 923	118 075
	162 733	164 978

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Jönköping den / 2023

Rebecka Arveström
Ordförande

Mattias Örtlund
Ledamot

Benny Johansson
Ledamot

Sandra Kruslock
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Läkeörten
Org. nr. 769635-6091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021/2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping, datum enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

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