

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 Bygdekikaren i Gävle

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

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

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande
Gustav Johansson	Ledamot
Patrik Renström	Ledamot
Rikard Östberg	Ledamot

Revisor

Mikael Johansson	Ordinarie Extern	Aktiv revision
------------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brynäs 51:9	2021	Gävle
Brynäs 51:10	2021	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1963 - 1964 och består av 2 flerbostadshus.

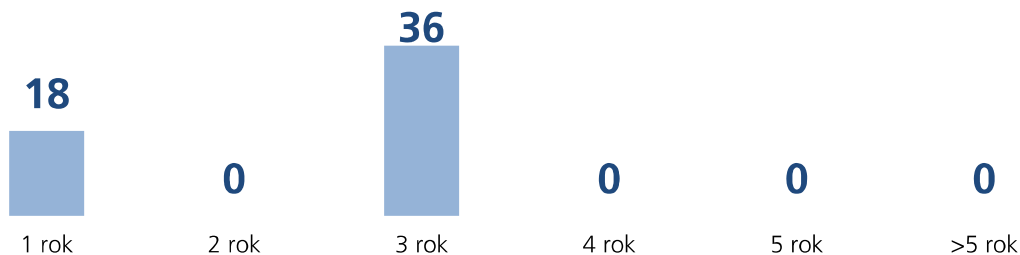
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 222 m², varav 3 222 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat lägenhet	2021

Planerat underhåll	År
Byte entréporter	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

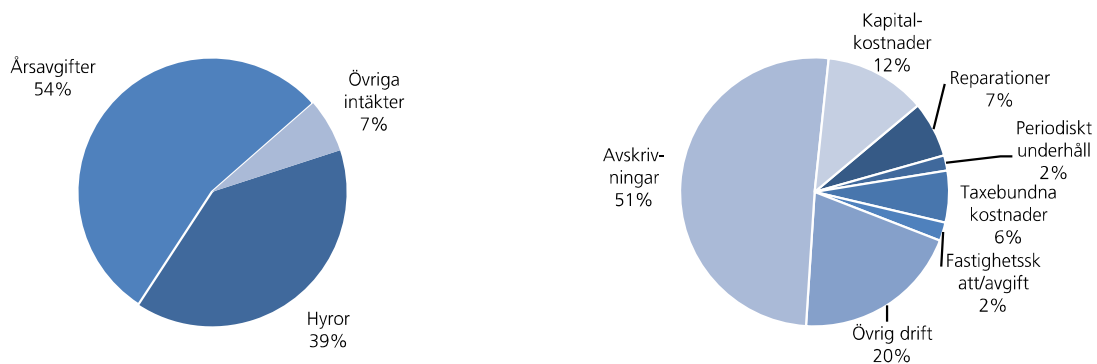
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	774 844	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 103 427	1 135 731
Finansiella intäkter	682	0
Medlemsinsatser	1 850 000	49 936 000
Ökning av långfristiga skulder	0	47 115 914
Ökning av kortfristiga skulder	197 371	433 533
	5 151 480	98 621 178
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 391 211	343 531
Finansiella kostnader	473 354	137 176
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 174 530	77 991 456
Ökning av kortfristiga fordringar	169 504	70 760
Minskning av långfristiga skulder	1 781 744	0
	4 990 343	78 542 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	935 981	774 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	161 137	774 844

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat och sålt några lägenheter

Nya portar och låssystem till entréer

Översvämning samt sanering utförd på första tvärgatan 23a

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 220	1 275
Lån/m ² totalyta	14 070	14 623
Driftskostnader/m ² totalyta	56	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	129
Soliditet (%)	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-727	0
Nettoomsättning (tkr)	3 093	1 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 222 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	51 544 000	1 608 000	0	49 936 000
Upplåtelseavgifter	242 000	242 000	0	0
Fond för yttre underhåll	182 220	150 000	0	32 220
S:a bundet eget kapital	51 968 220	2 000 000	0	49 968 220
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-181 764	-150 000	456	-32 220
Årets resultat	-727 035	-727 035	-456	456
S:a ansamlad förlust	-908 799	-877 035	0	-31 764
S:a eget kapital	51 059 421	1 121 965	0	49 936 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-727 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-908 799

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

72 292
-836 507

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	3 092 550	1 035 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 877	100 000
Summa rörelseintäkter		3 103 427	1 135 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 188 857	-305 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 355	-37 644
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 966 578	-654 569
Summa rörelsekostnader		-3 357 790	-998 100
RÖRELSERESULTAT		-254 363	137 632
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	66 665 000
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-66 665 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 354	-137 176
Summa finansiella poster		-472 672	-137 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-727 035	456
ÅRETS RESULTAT		-727 035	456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	94 673 720	96 640 298
Pågående byggnation	Not 9	1 174 530	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 848 250	96 640 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 848 250	96 640 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 618	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	633 188	681 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 192	45 760
Summa kortfristiga fordringar		738 998	727 234
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		25 000	25 000
		25 000	25 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		412 247	93 370
Summa kassa och bank		412 247	93 370
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 176 245	845 604
SUMMA TILLGÅNGAR		97 024 495	97 485 903

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 786 000	49 936 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	182 220	32 220
Summa bundet eget kapital		51 968 220	49 968 220
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-181 764	-32 220
Årets resultat		-727 035	456
Summa ansamlad förlust		-908 799	-31 764
SUMMA EGET KAPITAL		51 059 421	49 936 456
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	34 644 546	34 998 970
Summa långfristiga skulder		34 644 546	34 998 970
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 689 624	12 116 944
Leverantörsskulder		98 115	29 074
Skatteskulder		88 464	0
Övriga skulder		63 000	29 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	381 325	375 209
Summa kortfristiga skulder		11 320 528	12 550 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 024 495	97 485 903

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	2022	2021
Stomme och grund	42	42
Stomkomplett. för.	15	15
Stomkomplett. medl.	50	50
Värmesystem	30	30
Fastighetsel	50	50
Luftbehandlingssyst.	42	42
Stamledningar VA	30	30
Fasader/balkonger	42	42
Fönster/dörrar, port	40	40
Yttertak	40	40
Utemiljö allmänt	25	25

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 685 288	554 476
Hyror bostäder	760 000	265 000
Hyror parkering moms	13 000	5 000
Hyror garage moms	246 000	84 000
Hyror parkering	67 900	21 683
Hyror garage	130 000	41 000
Bredbandsintäkter	95 907	34 400
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	84 928	30 147
Öresutjämnning	109	25
	3 092 550	1 035 731

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	10 877	100 000
		10 877	100 000
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 814	0
	Fastighetsskötsel beställning	64 432	10 464
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 025	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 038	0
	Snöröjning/sandning	56 250	2 100
	Städning entreprenad	109 990	17 560
	Städning enligt beställning	7 838	3 150
	Gemensamma utrymmen	2 870	0
	Serviceavtal	2 240	0
	Fordon	625	0
		331 122	33 274
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 484	0
	Entré/trapphus	1 450	0
	Lås	43 743	1 100
	VVS	7 500	0
	Ventilation	8 950	0
	Elinstallationer	94 163	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	450	0
	Skador/klotter/skadegörelse	94 250	0
		260 990	1 100
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	72 292	0
	Garage/parkering	0	18 831
		72 292	18 831
	Taxebundna kostnader		
	El	195 150	7 337
	Värme	-13 187	116 229
	Vatten	-2 930	35 223
	Sophämtning/renhållning	63 650	38 170
		242 683	196 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 747	16 743
	Kabel-TV	149 559	38 980
		193 306	55 723
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 464	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 188 857	305 887

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 143	313
	Tele- och datakommunikation	9 290	0
	Inkassering avgift/hyra	12 729	0
	Hysesförluster	5 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	0
	Föreningskostnader	1 287	0
	Förvaltningsarvode	62 270	28 750
	Förvaltningsarvodena övriga	0	8 100
	Administration	44 385	481
	Konsultarvode	51 625	0
		202 355	37 644
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	937 035	312 345
	Yttertak K3	77 214	25 738
	Fasader/balkonger K3	54 028	18 009
	Fönster/dörrar och portar K3	106 169	35 390
	Stomkomplettering förening K3	123 604	41 201
	Stomkomplettering medlem K3	234 513	77 214
	Stamledningar VA K3	98 255	32 752
	Värmesystem K3	107 991	35 997
	Luftbehandlingssystem K3	27 014	9 005
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	123 542	41 181
	Utemiljö allmänt K3	77 214	25 738
		1 966 578	654 569

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 294 867	0
	Nyanskaffningar	0	97 294 867
	Utgående anskaffningsvärde	97 294 867	97 294 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-654 569	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 966 578	-654 569
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 621 147	-654 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 673 720	96 640 298
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 303 411	19 303 411
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 446 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 928 000	3 906 000
		27 374 000	19 706 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 468 000	19 706 000
	Lokaler	906 000	
		27 374 000	19 706 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 174 530	0
		1 174 530	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 603	0
	Klientmedel hos SBC	523 111	681 474
	Fordringar kreditfakturor	49 851	0
	Räntekonto hos SBC	622	0
		633 188	681 474
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	12 634	8 372
	Kabel-TV	40 558	37 388
		53 192	45 760

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Värdeöverföring från dotterbolag			66 690 000
	Nedskrivning av aktier dotterbolag			-66 665 000
	Andelar i dotterbolag, Bygdekikaren AB		25 000	
			25 000	25 000
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		32 220	0
	Reservering enligt stadgar		150 000	32 220
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		182 220	32 220
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2022-12-31	2021-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	0,770 %	17 499 485	17 676 697
	Handelsbanken	0,940 %	17 499 485	17 676 697
	Handelsbanken	3,550 %	10 335 200	11 762 520
	Summa skulder till kreditinstitut		45 334 170	47 115 914
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 689 624	-12 116 944
			34 644 546	34 998 970

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 562 050 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 487 000	47 234 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	10 765	7 337
	Värme	66 301	116 229
	Vatten	15 312	35 223
	Sophämtning	0	35 095
	Ränta	29 556	9 002
	Avgifter och hyror	259 391	172 323
		381 325	375 209

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade arbeten

Styrelsens underskrifter

Gävle den / 2023

Fredrik Andersson
Ordförande

Gustav Johansson
Ledamot

Patrik Renström
Ledamot

Rikard Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Johansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bygdekikaren i Gävle

Org.nr. 769639-0009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bygdekikaren i Gävle 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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
- 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 BRF Bygdekikaren i Gävle 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 revisionsssed 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.

Gävle den 2023

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

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