



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments med säte i Branäs, Torsby Kommun, Värmlands län org.nr. 769637-1033 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Torsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Branäs 5:18	2019-01-15	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1440

Totalt 20 objekt

1440

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Torsby Branäs GA:61	G:A	717914-2711	10 / 137	Väg
Torsby Branäs GA:65	G:A	717914-2711	10 / 137	Vatten-och avloppsledning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Samuelsson	Ordförande	2021-11-30	
Lars Pettersson	Ledamot	2021-11-30	
Henrik Olofsson	Ledamot	2021-11-30	2022-11-16
Igor Gustafsson	Ledamot	2022-06-01	
Wanja Sandell	Suppleant	2022-06-01	
Sophia Wallin	Suppleant	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Samuelsson, Lars Pettersson och Igor Gustafsson. Samt suppleanter Sophia Wallin och Wanja Sandell.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Pettersson, Henrik Olofsson och Håkan Samuelsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har tidigare varit Claes Forsberg, på föregående stämma valdes Emil Pettersson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Mikael Nilsson som sammankallande och Lena Jonsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Stämman genomfördes genom poströstning, 14 röster inkom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En höjning av årsavgiften med 3,7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov ännu.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-07-29.

Styrelsen har påbörjat en utredning kring den övriga kortfristiga skuld som redovisas i balansräkningen sedan föreningens köp av fastigheten (se not 12), ett arbete som kommer att fortsätta under 2023 med målet att nå en samsyn med motparten kring belopp och hantering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten är relativt nybyggd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större underhållsbehov finns inom den närmsta 5 års perioden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	204	86	9	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 512	6 652	6 790	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	280	215	188	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	397	366	242	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	490	490	486	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	746	488	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 231	1 007	703	294	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-203	-314	-120	0
Soliditet, %	77	76	76	76	0

Nyckeltal avseende år 2019 avser perioden 20190115-20191231 och påverkas av att fastigheten förvärvades detta år.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 800 000	0	0	33 800 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	91 083	0	60 000	151 083
S:a bundet eget kapital, kr	33 891 083	0	60 000	33 951 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-524 945	-202 885	-60 000	-787 830
Årets resultat, kr	-202 885	202 885	-34 034	-32 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-727 830	0	-94 034	-820 174
S:a eget kapital, kr	33 163 253	0	-34 034	33 130 909

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-727 830
Årets resultat, kr	-32 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-760 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-820 174

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 231 179	1 007 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	67 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 231 179	1 074 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-572 340	-527 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 307	-203 038
Personalkostnader	Not 6	-11 826	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-326 500	-326 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 140 973	-1 056 907
RÖRELSERESULTAT		90 205	17 449
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 550	-220 334
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-122 550	-220 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 344	-202 885
ÅRETS RESULTAT		-32 344	-202 885

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 614 458	42 940 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 614 458</u>	<u>42 940 958</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 614 458</u>	<u>42 940 958</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27	17 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	91 579	53 162
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>91 606</u>	<u>70 839</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	528 979	452 425
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>528 979</u>	<u>452 425</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>620 585</u>	<u>523 264</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 235 043</u>	<u>43 464 222</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 800 000	33 800 000
Fond för yttre underhåll		151 083	91 083
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>33 951 083</u>	<u>33 891 083</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-787 830	-524 945
Årets resultat		-32 344	-202 885
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-820 175</u>	<u>-727 830</u>
Summa eget kapital		<u>33 130 908</u>	<u>33 163 253</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>0</u>	<u>9 374 400</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>9 374 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 374 400	204 640
Leverantörsskulder		35 601	56 743
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	471 451	458 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>222 683</u>	<u>206 730</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 104 135</u>	<u>926 569</u>
Summa skulder		<u>10 104 135</u>	<u>10 300 969</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 235 043</u>	<u>43 464 222</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	705 600	705 600
Konsumtionsavgift vatten	240 000	152 799
Konsumtionsavgift el	158 308	133 367
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 024	10 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 247	5 233
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	121
	1 231 179	1 007 121
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	67 235
	0	67 235
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 509	-34 908
El	-403 298	-310 180
TV, bredband, iptelefoni	-120 044	-134 632
Försäkringar	-34 231	-45 047
Övriga driftskostnader	-3 259	-2 602
	-572 340	-527 369
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 625	-19 125
Övriga förvaltningskostnader	-36 249	-43 133
Kostnader överlåtelse och panter	-4 562	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-316	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-170 555	-140 780
	-230 307	-203 038
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-9 000	0
Sociala avgifter	-2 826	0
	-11 826	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-326 500	-326 500
	-326 500	-326 500

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 180 000	39 180 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 730 000	43 730 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-789 042	-462 542
Årets avskrivningar byggnader	-326 500	-326 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 115 542	-789 042

Utgående redovisat värde

42 614 458 42 940 958

Redovisade värden byggnader	38 064 458	38 390 958
Redovisade värden mark	4 550 000	4 550 000

Fastighetsbeteckning: Branäs 5:18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	12 200 000	1 312 000	13 512 000	11 825 000
		12 200 000	1 312 000	13 512 000	11 825 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 579	53 162
	91 579	53 162

Not 10 KASSA OCH BANK

Danske Bank	528 979	452 425
	528 979	452 425

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,29%	2023-10-01	9 374 400	201 600
			9 374 400	201 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld	201 600
Lån som ska konverteras inom ett år	9 172 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	9 374 400

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	806 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 366 400

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	471 451	458 456
	471 451	458 456
För vidare upplysning, se " <i>Väsentliga händelser under räkenskapsåret</i> " i förvaltningsberättelsen.		
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	336	343
Förutbetalda årsavgifter och hyror	72 483	83 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 038	122 587
	210 857	206 730

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Håkan Samuelsson
Ordförande

.....
Igor Gustafsson

.....
Lars Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments

Org.nr 769637-1033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.