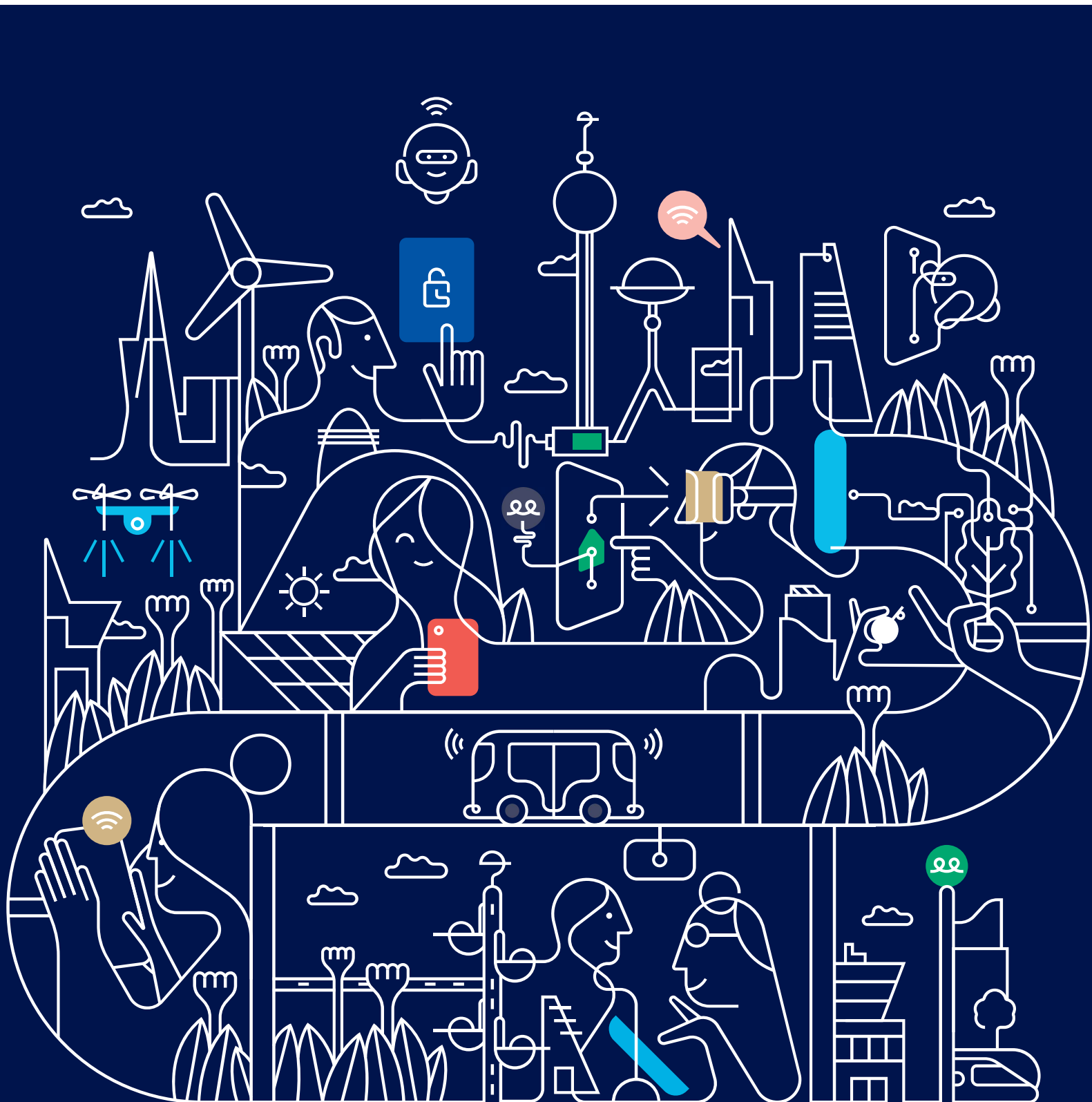




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna höjs med 9,77% och Culmen + avgift tas bort den 1 januari 2023

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vägsamfällighet GA:4. Föreningens andel är 33,33 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

Styrelsen

Stefan Johansson	Ordförande
Patrik Kruger	Ledamot
Per Arne Jonsson	Ledamot
Göran Söderberg	Ledamot
Torgils Toral	Ledamot

Bengt Judén	Suppleant	t.o.m 2022-08-31
Annica Pousette	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Johansson, Per Arne Jonsson, Annica Pousette och Göran Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eva Marie Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Margareta Norelius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-06. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Seminariet 7	2012	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och egen värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.

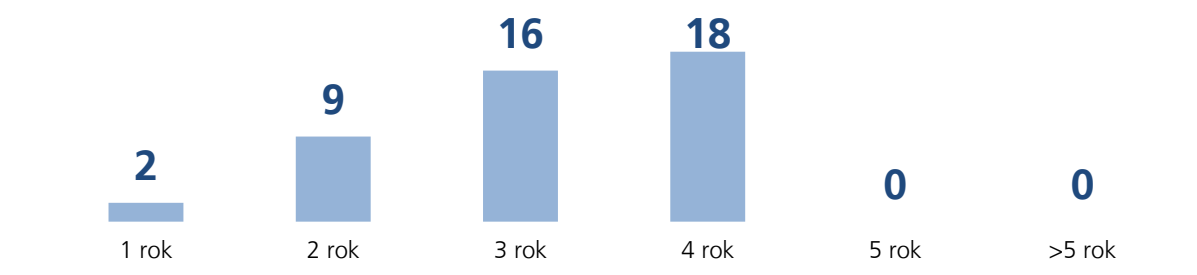
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 964 m², varav 3 661 m² utgör boyta och 303 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokaler och gångar för sophantering samt varumottagning	303 m ²	SBB, 2025-07-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vardagsrum, Lounge samt förråd	Vi hyr detta av SBB. yta 300m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2063.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av entrédörrar 7 st	2023	Vid behov
Ventilation, OVK rengöring kanaler	2024	
Byte av glas, loftgångar	2024	
Målning av fasader	2030	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentum AB
Fastighetsjour	Jonsons Fastighetsjour i Södertälje AB
Städning, fastighetsskötare	Magiska Hem
Hisservice	Kone AB
Serviceavtal värmeanläggning	Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö AB
Snöröjning	MR Sörmland
Serviceavtal ventilation	Tuna VentilationsPartner
Anslutning stadsnät	Fibra
El	Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö AB
Värmepump	Kyltjänst Eskilstuna
Bredband	Bredband 2
TV	Telia
Hyra av gemensamma lokaler	SBB samhällsbyggnadsbolaget
Hängavtal för gemensamhetslokaler	BRF Norrstacken

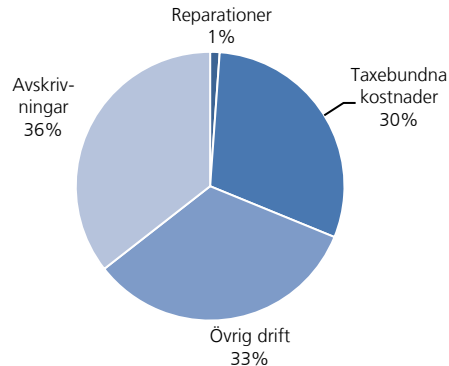
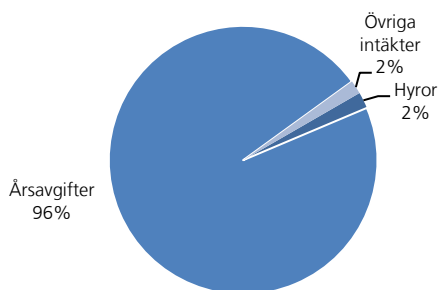
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9,77 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 816 309	1 571 958
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 600 448	1 486 262
Finansiella intäkter	5 241	757
Minskning kortfristiga fordringar	40 852	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	675 188
	1 646 541	2 162 207
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 345 653	1 274 442
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-308 869	589 020
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 393
Minskning av kortfristiga skulder	660 535	0
	1 697 320	1 917 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 765 530	1 816 309
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-50 779	244 352

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året
- TV & WFI installerades i gästlägenhet
- Villa Culmen tar över gästlägenhet från Culmen plus
- Städdagar utfördes 7 maj samt 1 oktober, med tillhörande korvgrillning och högt deltagande
- Årsmötet genomfördes 16 maj
- Extra stämma 6 september för ändring av stadgar gällande Culmen plus & skydd mot vatten utifrån/uppiifrån för lägenhetsinnehavare
- Oktoberfest hölls, den 28 oktober, av Culmen plus med högt deltagande
- Lucia och medlemsmöte hölls den 13 december
- Nytt rörligt Elavtal för vår Brf började gälla från 1 december
- Ny flaggstång installerades inför hösten
- Vi har slutat med julgran och i stället inköpt julgransbelysning för vår flaggstång
- Culmen plus läggs i likvid och Brf Villa Culmen tar över ansvar och kontrakt för hyrda lokaler av SBB
- Nytt avtal med SBB för Loungen, vardagsrum och förråd
- Nytt hängavtal med Norrstacken om hyrda lokaler
- Förlängt avtal/servitut med SBB om nya 3 år för hyra av våra utrymmen med soprum/förråd etc. i Q-huset
- Sökt bygglov för inglasning av 2 balkonger i O-huset
- Vatten och fast Eluttag installerat fram till "kullen"
- Anmälan till försäkringsbolag för skador på glas, loftgångarna
- Genomgång med Riksbyggen om nybyggnation & gemensam väg
- Utredning av illaluktande förråd i P-huset
- Bidrag för laddstolpar har beviljats av Naturvårdsverket med 308 000:-

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	424	391	381	370
Hyror/m ² hyresrättsyta	81	79	79	78
Elkostnad/m ² totalyta	37	37	41	41
Värmekostnad/m ² totalyta	62	60	55	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	39	34	34
Soliditet (%)	100	99	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-483	-503	-421	-534
Nettoomsättning (tkr)	1 598	1 450	1 413	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 661 m² bostäder och 303 m² lokaler.

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	104 400 000	0	0	104 400 000
Fond för yttre underhåll	1 919 247	241 000	-125 500	1 803 747
S:a bundet eget kapital	106 319 247	241 000	-125 500	106 203 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 220 504	-241 000	-377 049	-4 602 454
Årets resultat	-483 105	-483 105	502 549	-502 549
S:a fritt eget kapital	-5 703 609	-724 105	125 500	-5 105 004
S:a eget kapital	100 615 638	-483 105	0	101 098 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-483 105
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 979 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 000
summa balanserat resultat	-5 703 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 703 609
----------------------------------	-------------------

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	1 598 248	1 450 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 200	36 000
Summa rörelseintäkter		1 600 448	1 486 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 186 546	-1 103 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 856	-118 527
Personalkostnader	Not 6	-50 251	-52 772
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 141	-715 126
Summa rörelsekostnader		-2 088 794	-1 989 568
RÖRELSERESULTAT		-488 346	-503 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 241	757
Summa finansiella poster		5 241	757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-483 105	-502 549
ÅRETS RESULTAT		-483 105	-502 549

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	99 057 643	99 520 632
Pågående byggnation	Not 9	0	589 020
Summa materiella anläggningstillgångar		99 057 643	100 109 652
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 057 643	100 109 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 173	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 771 533	1 887 337
Summa kortfristiga fordringar		1 795 706	1 887 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 795 706	1 887 337
SUMMA TILLGÅNGAR		100 853 349	101 996 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 400 000	104 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 919 247	1 803 747
Summa bundet eget kapital		106 319 247	106 203 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 220 504	-4 602 454
Årets resultat		-483 105	-502 549
Summa fritt eget kapital		-5 703 609	-5 105 004
SUMMA EGET KAPITAL		100 615 638	101 098 743
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 211	748 558
Skatteskulder		2 780	2 420
Övriga skulder		1 088	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	156 632	147 268
Summa kortfristiga skulder		237 711	898 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 853 349	101 996 990

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättring	15 år	15 år
Elanläggning	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 542 788	1 424 551
Hyror lokaler momspliktiga	26 430	25 707
Hyror förråd	5 100	0
Elintäkter moms	1 210	0
Utförda arbeten	102	0
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Gästlägenhet	20 900	0
Öresutjämning	28	4
	1 598 248	1 450 262

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 200	36 000
	2 200	36 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 958	0
	Snöröjning/sandning	43 376	44 244
	Städning entreprenad	118 601	112 455
	Hissbesiktning	7 248	7 096
	Gemensamma utrymmen	0	1 172
	Gård	35 347	3 253
	Serviceavtal	24 946	31 202
	Förbrukningsmateriel	56 372	7 946
	Brandskydd	6 240	0
		301 087	207 369
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 477
	Tvättstuga	0	3 207
	Lås	3 486	3 293
	VVS	2 815	9 001
	Värmeanläggning/undercentral	4 900	8 493
	Ventilation	12 262	1 648
	Elinstallationer	0	4 802
	Hiss	0	31 798
		23 462	63 719
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	29 900
	Tak	0	41 432
	Fönster	0	29 049
	Mark/gård/utemiljö	0	25 118
		0	125 500
	Taxebundna kostnader		
	El	146 719	145 756
	Värme	246 053	237 914
	Vatten	147 974	154 957
	Sophämtning/renhållning	85 031	87 782
		625 778	626 409
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 907	63 464
	Självrisk	0	750
	Kabel-TV	58 288	0
	Bredband	108 454	14 723
		234 649	78 937
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 570	1 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 186 546	1 103 143

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	866	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 509	15 509
	Föreningskostnader	3 975	6 103
	Fritids- och trivselkostnader	1 137	4 571
	Förvaltningsarvode	69 909	68 405
	Administration	6 783	1 282
	Korttidsinventarier	0	4 308
	Konsultarvode	4 603	12 678
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		108 856	118 527
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	5 251	7 772
		50 251	52 772
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	706 110	706 110
	Förbättringar	37 031	9 015
		743 141	715 126
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 985 232	104 985 232
	Nyanskaffningar	280 152	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 265 384	104 985 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 464 600	-4 749 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 141	-715 126
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 207 741	-5 464 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 057 643	99 520 632
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 701 967	10 701 967
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 157 000	46 121 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	10 800 000
		70 957 000	56 921 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 800 000	56 800 000
	Lokaler	157 000	121 000
		70 957 000	56 921 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	589 020
		0	589 020

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 003	5 997
	Momsavräkning	0	65 031
	Klientmedel hos SBC	711 542	765 914
	Räntekonto hos SBC	1 053 988	1 050 396
		1 771 533	1 887 337

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 803 747	1 666 452
	Reservering enligt stadgar	241 000	219 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 500	-81 705
	Vid årets slut	1 919 247	1 803 747

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	156 632	147 268
		156 632	147 268

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Samtliga ytterdörrar planeras att underhållas under kommande sommar
	Styrelsen tar in underlag för analys om införande av solceller
	Styrelsen tar in underlag för analys om införande av automatiska dörröppnare samt nya kodläsare
	Styrelsen tar in underlag för analys om införande av LED belysning i alla våra allmänna utrymmen

Styrelsens underskrifter

Strängnäs den 22/3 2023



Stefan Johansson
Ordförande



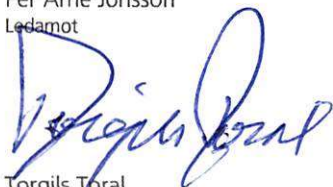
Patrik Kruger
Ledamot



Per Arne Jonsson
Ledamot



Göran Söderberg
Ledamot



Torgils Toral
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

5/4

2023



Carina Eva Marie Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 1, org.nr 769621-9000.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Culmen Strängnäs 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Villa Culmen Strängnäs 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stoekholm 5/4 2023



Carina Toresson

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