

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 Östergatan 14 - 16

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 2017 och 2045.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning tilltiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strömstad.

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

Styrelsen

Gerald Hansen	Ordförande
Morgan Axelsson	Ledamot
Shqipe Beka	Ledamot
Roy Joakim Gustafsson	Ledamot
Åsa Maria Ingman	Ledamot
Alexander Krizanic	Ledamot
Edvin Håkan Oskar Olofsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Unger	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
-------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VADAREN 4	2013	Strömstad
VADAREN 5	2013	Strömstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är luft-/vattenvärmepump, system via vattenburen radiator.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

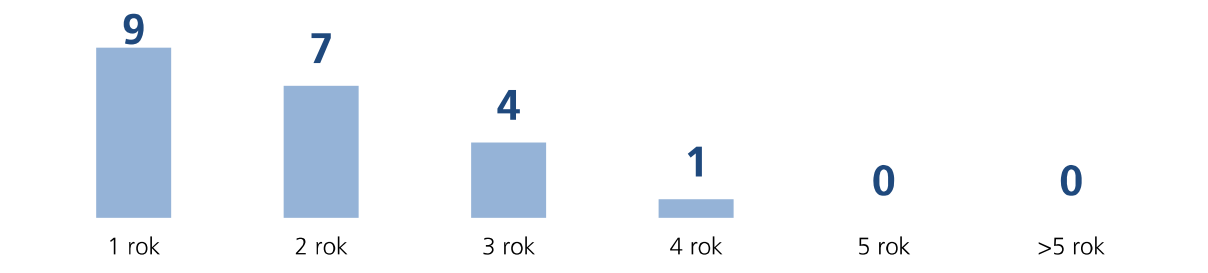
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 076 m², varav 1 076 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelkällare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av cirkulationspump	2022	
Reparation av värmepumpen	2022	
Byte av dagvattenspump	2022	
Underhåll av värmepumpen	2021	
Löpande underhåll och uppräschning av tre hyreslägenheter	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande underhåll och uppräschning av hyreslägenheterna	2019-2023	Preliminärt
Förbättring av husgrundens dränering	2023	Preliminärt
Målning av betongsockel utvändigt	2023	Preliminärt
Målning o renovering av fönster	2025	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

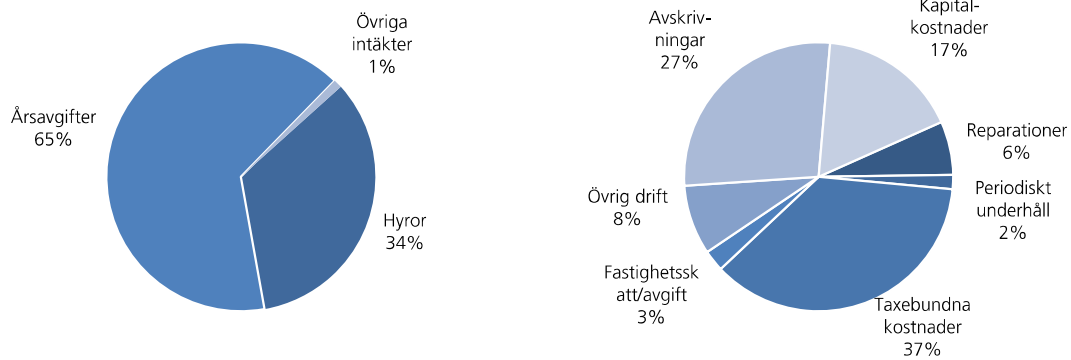
Årsavgifterna har under 2022 höjts i två omgångar. Höjning nummer ett skedde 2022-07-01 med 288 kr/kvm och år samt höjning nummer två 2022-10-01 med 387 kr/kvm och år. Höjningarna av årsavgiften motiverades av oförutsägbara kraftigt höjda elkostnader, betydligt ökade räntekostnader samt allmänt och svåröversägbart ökat kostnadsläge. Vidare utgjorde höjningarna även en grund för kommande underhållsarbeten. Föreningens ekonomi är stabil med stark likviditet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 675 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	757 891	804 529
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 351 075	1 151 905
Finansiella intäkter	2 760	137
Ökning av kortfristiga skulder	21 740	44 981
	1 375 575	1 197 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	704 347	815 941
Finansiella kostnader	215 657	196 854
Ökning av kortfristiga fordringar	21 182	5 266
Minskning av långfristiga skulder	225 600	225 600
	1 166 786	1 243 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	966 680	757 891
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	208 789	-46 638

*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

Förutom löpande underhåll har dagvattenpumpen liksom värmeanläggningens cirkulationspump bytts. Ett läckande rör från värmepumpens ytterdel har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 039	803	803	803
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 905	1 903	1 883	1 883
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 329	12 596	12 862	13 128
Elkostnad/m ² totalyta	287	157	91	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	117	117	117	109
Kapitalkostnader/m ² totalyta	200	183	191	210
Soliditet (%)	65	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	-209	227	106
Nettoomsättning (tkr)	1 344	1 145	1 141	1 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 076 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	18 166 374	0	0	18 166 374
Upplåtelseavgifter	2 018 486	0	0	2 018 486
Fond för yttre underhåll	782 817	129 000	0	653 817
S:a bundet eget kapital	20 967 677	129 000	0	20 838 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 261 614	-129 000	-208 807	-923 807
Årets resultat	85 776	85 776	208 807	-208 807
S:a fritt eget kapital	-1 175 838	-43 224	0	-1 132 614
S:a eget kapital	19 791 839	85 776	0	19 706 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 776
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 132 613
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 000
summa balanserat resultat	-1 175 837
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	21 919
att i ny räkning överförs	-1 153 918

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	1 343 966	1 145 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 109	6 864
Summa rörelseintäkter		1 351 075	1 151 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-625 794	-735 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 553	-80 364
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 054	-348 054
Summa rörelsekostnader		-1 052 402	-1 163 996
RÖRELSERESULTAT		298 673	-12 091
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 760	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 657	-196 854
Summa finansiella poster		-212 897	-196 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 776	-208 807
ÅRETS RESULTAT		85 776	-208 807

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	29 452 371	29 800 426
Summa materiella anläggningstillgångar	29 452 371	29 800 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 452 371	29 800 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 756	12 236
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	996 751	786 581
Summa kortfristiga fordringar	1 029 507	798 817
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 098	1 818
Summa kassa och bank	1 098	1 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 030 606	800 635
SUMMA TILLGÅNGAR	30 482 977	30 601 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 184 860	20 184 860
Fond för yttre underhåll	Not 10	782 817	653 817
Summa bundet eget kapital		20 967 677	20 838 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 261 614	-923 807
Årets resultat		85 776	-208 807
Summa fritt eget kapital		-1 175 838	-1 132 614
SUMMA EGET KAPITAL		19 791 839	19 706 063
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 893 200	7 045 600
Summa långfristiga skulder		6 893 200	7 045 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 549 700	3 622 900
Leverantörsskulder		37 572	73 145
Skatteskulder		62 538	60 648
Övriga skulder		5 355	5 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	142 773	87 351
Summa kortfristiga skulder		3 797 938	3 849 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 482 977	30 601 061

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	90 år	90 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	879 674	680 270
Hyror bostäder	436 334	435 898
Hyror parkering	21 000	22 750
Hysesrabatt	0	-8 190
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 465	14 280
Öresutjämning	10	33
	1 343 966	1 145 041

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	4 082
Återbäring försäkringsbolag	1 708	1 382
Övriga intäkter	5 401	1 400
	7 109	6 864

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 678	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 725
	Gård	0	1 251
	Förbrukningsmateriel	1 900	0
	Fordon	2 584	2 450
		11 162	13 426
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 106	0
	Hyreslägenheter	419	0
	Lås	0	3 269
	Installationer	5 685	0
	VVS	12 340	16 151
	Värmeanläggning/undercentral	32 554	14 670
	Elinstallationer	3 266	863
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 921
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 122
	Vattenskada	0	299 269
		81 370	355 265
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	21 919	0
		21 919	0
	Taxebundna kostnader		
	El	308 424	168 681
	Vatten	125 486	126 277
	Sophämtning/renhållning	29 054	25 653
		462 964	320 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 480	15 636
		16 480	15 636
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 899	30 639
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	625 794	735 577
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	4 562
	Juridiska åtgärder	8 125	0
	Inkassering avgift/hyra	1 608	925
	Revisionsarvode extern revisor	12 610	6 948
	Föreningskostnader	450	12 850
	Förvaltningsarvode	43 539	42 608
	Administration	4 046	4 021
	Konsultarvode	8 175	8 450
		78 553	80 364

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	348 054	348 054
		348 054	348 054
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 584 860	32 584 860
	Utgående anskaffningsvärde	32 584 860	32 584 860
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 784 434	-2 436 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 054	-348 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 132 489	-2 784 434
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 452 371	29 800 426
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 259 973	1 259 973
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	2 930 000	2 930 000
		18 130 000	18 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 130 000	18 130 000
		18 130 000	18 130 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	31 170	30 508	
	Klientmedel hos SBC	204 776	265 949	
	Räntekonto hos SBC	760 805	490 124	
		996 751	786 581	

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	653 817	524 817	
	Reservering enligt stadgar	129 000	129 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	782 817	653 817	

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB	1,710 %	261 500	267 500
	SEB	1,710 %	3 386 800	3 460 000
	SEB	1,580 %	3 397 300	3 470 500
	SEB	3,750 %	3 397 300	3 470 500
	Summa skulder till kreditinstitut		10 442 900	10 668 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 549 700	-3 622 900
			6 893 200	7 045 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 314 900 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 353	1 080
	Avgifter och hyror	141 420	86 271
		142 773	87 351

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förutom löpande underhåll planeras förbättring av fastighetens dränering liksom målning av grundsockeln.

Styrelsens underskrifter

Strömstad den / 2023

Gerald Hansen
Ordförande

Morgan Axelsson
Ledamot

Shqipe Beka
Ledamot

Roy Joakim Gustafsson
Ledamot

Åsa Maria Ingman
Ledamot

Alexander Krizanic
Ledamot

Edvin Håkan Oskar Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Frejs Revisorer AB

Johan Unger
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16

Org.nr 769625-9477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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. Risker 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 Östergatan 14-16 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Johan Unger
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se