

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Skollyckan nr 1
Org nr: 752000-1202



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skollyckan nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 637 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stretered 3:3 i Mölndals Kommun med adress Streteredsvägen 61 A-C. På tomten har 1964 uppförts ett bostadshus med 32 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 1 498 kvm. Dessutom finns en lokal med en yta av 26,5 kvm och 18 avgiftsbelagda parkeringsplatser, 5 gästparkeringar samt 14 carportplatser. Under 2005 har en del av fastigheten Vämmedal S:8 förvärvat, avsedd för parkering.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	12
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	23
Antal carportplatser	14



Total tomtarea	3 792 m ²
Bostäder hyresrätt	75 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 498 m ²
Total bostadsarea	1 573 m ²
Lokaler bostadsrätt	27 m ²
Total lokalarea	27 m ²

Årets taxeringsvärde	19 907 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 340 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har under året påbörjat renovering av tak samt installation av solceller. Detta projekt är påbörjat men inte avslutat. Beräknas vara klart under hösten 2023. Kostnaden per 2022-12-31 uppgår till 1 250 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rörinstallation	15 179

Planerat underhåll	Kommentar
Byte fönster (sida mot carport), renovering tak / montering solpaneler	2 600 000:-
Rensning samtliga ventilationskanaler	25 000:-
Byta dörrar till tvättstuga, styrelserum, bastu	60 000:-
Fasader (tegel, plåtbekladnad)	50 000:-
Målningsarbete utvändigt	50 000:-



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Danestedt	Ordförande	2024
Ingvor Klint	Sekreterare	2023
Therese Aronius	Vice ordförande	2023
Magnus Dahlander	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Schyberg	Suppleant	2023
Lennart Fredriksson	Suppleant	2023
Mojgan Esfahanifard	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Thomas Zetterlund	Förtroendevald revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 481 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 228	1 224	1 198	1 119	1 101
Resultat efter finansiella poster	519	-291	190	102	-1 605
Årets resultat	519	-291	190	102	-1 605
Resultat exklusive avskrivningar	637	-173	308	220	-1 487
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	373	-263	218	130	-1 577
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	165	56	56	56	59
Balansomslutning	4 609	2 122	2 346	2 125	3 221
Soliditet %	50	83	88	88	55
Likviditet %	821	370	491	418	447
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	481	481	470	432	142
Bränsletillägg, kr/m ²	233	233	233	233	233
Driftkostnader, kr/m ²	346	642	317	364	1 486
Ränta, kr/m ²	9	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	705	549	493	437	446
Lån, kr/m ²	1 250	0	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	166 400	879 072	1 009 596	-290 866
Disposition enl. årsstämmobeslut			-290 866	290 866
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 179	15 179	
Årets resultat				518 968
Vid årets slut	166 400	1 127 893	469 909	518 968

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	718 730
Årets resultat	518 968
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 179
Summa	988 877

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **988 877**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 228 410	1 223 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 749	68 911
Summa rörelseintäkter		1 511 159	1 292 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-554 115	-1 026 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 551	-132 592
Personalkostnader	Not 6	-180 540	-308 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 858	-117 858
Summa rörelsekostnader		-975 064	-1 585 252
Rörelseresultat		536 095	-292 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 153	1 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-29 280	0
Summa finansiella poster		-17 126	1 582
Resultat efter finansiella poster		518 968	-290 866
Årets resultat		518 968	-290 866



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	682 702	800 560
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 932 702	800 560
Summa anläggningstillgångar		1 932 702	800 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 122	5 792
Övriga fordringar	Not 12	366 740	367 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	61 129	57 445
Summa kortfristiga fordringar		435 991	431 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 240 542	889 958
Summa kassa och bank		2 240 542	889 958
Summa omsättningstillgångar		2 676 533	1 321 142
Summa tillgångar		4 609 235	2 121 702



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	166 400	166 400	
Fond för yttre underhåll	1 127 893	879 072	
Summa bundet eget kapital	1 294 293	1 045 472	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	469 909	1 009 596	
Årets resultat	518 968	-290 866	
Summa fritt eget kapital	988 877	718 730	
Summa eget kapital	2 283 171	1 764 202	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 756	101 827
Skatteskulder	Not 16	376	705
Övriga skulder	Not 17	49 629	71 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	164 303	183 844
Summa kortfristiga skulder		326 064	357 500
Summa eget kapital och skulder		4 609 235	2 121 702



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	720 924	720 924
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-2 417
Hyror, bostäder	50 100	50 100
Hyror, lokaler	21 420	21 420
Hyror, p-platser	105 000	98 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 750	-20 550
Bränsleavgifter, bostäder	355 716	355 716
Summa nettoomsättning	1 228 410	1 223 893

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	38 400	38 400
Övriga ersättningar	7 208	7 838
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	4 832
Övriga rörelseintäkter	16 425	17 845
Försäkringsersättningar	220 718	0
Summa övriga rörelseintäkter	282 749	68 911

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-15 179	0
Reparationer	-25 710	-520 308
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 678	-48 088
Försäkringspremier	-23 459	-22 888
Kabel- och digital-TV	-56 911	-55 276
Snö- och halkbekämpning	-9 694	-3 525
Förbrukningsinventarier	-4 096	-3 163
Fordons- och maskinkostnader	-1 430	-1 387
Frakter och transporter	0	-568
Vatten	-80 437	-76 298
Fastighetsel	-32 493	-34 391
Uppvärmning	-188 128	-191 387
Sophantering och återvinning	-66 901	-69 444
Summa driftskostnader	-554 115	-1 026 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 035	-77 132
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 277	-15 938
Kreditupplysningar	-365	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 447	-8 085
Kontorsmateriel	-1 389	-1 389
Medlems- och föreningsavgifter	-7 139	-7 071
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-3 177
Summa övriga externa kostnader	-122 551	-132 592

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 975	-133 938
Styrelsearvoden	-57 130	-51 827
Sammanträdesarvoden	-31 304	-24 312
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 924	-22 752
Övriga kostnadsersättningar	-8 850	-13 763
Pensionskostnader	-2 557	-4 105
Sociala kostnader	-36 800	-57 383
Summa personalkostnader	-180 540	-308 080

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-18 494	-18 494
Avskrivningar tillkommande utgifter	-99 363	-99 363
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-117 858	-117 858

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 752	1 555
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	27
Övriga ränteintäkter	383	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 153	1 582



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-13 867	0
Övriga räntekostnader	-38	0
Övriga finansiella kostnader	-15 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-29 280	0

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 394 100	1 394 100
Mark	416 000	416 000
Standardförbättringar	1 987 262	1 987 262
Markanläggning	50 844	50 844
	3 848 206	3 848 206
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 848 206	3 848 206

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 276 457	-1 257 963
Standardförbättringar	-1 720 345	-1 620 982
Markanläggningar	-50 844	-50 844
	-3 047 646	-2 929 789

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-18 494	-18 494
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-99 363	-99 363
	-117 857	-117 857

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 165 503** **-3 047 646****Restvärde enligt plan vid årets slut****682 703** **800 560****Varav**

Byggnader	99 149	117 643
Mark	416 000	416 000
Standardförbättringar	167 554	266 917

Taxeringsvärden

Bostäder	19 800 000	18 200 000
Lokaler	107 000	140 000

Totalt taxeringsvärde**19 907 000** **18 340 000**

varav byggnader

13 675 000 12 099 000

varav mark

6 232 000 6 241 000



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Byte tak och fönster samt montering solceller	1 250 000	0
Vid årets slut	1 250 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	41 721	43 311
Skattekonto	325 019	324 636
Summa övriga fordringar	366 740	367 947

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 686	23 459
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 759	19 759
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 684	14 227
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 129	57 445

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	11 767	16 469
Bankmedel SBAB	723 457	519 954
Transaktionskonto	1 505 318	353 535
Summa kassa och bank	2 240 542	889 958

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	2 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,84%	2024-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 4 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	376	705
Summa skatteskulder	376	705

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	49 629	50 212
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 535
Felinbetalning	0	-1 623
Summa övriga skulder	49 629	71 124

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	10 970	6 022
Upplupna sociala avgifter	3 447	1 892
Upplupna räntekostnader	13 867	0
Upplupna elkostnader	4 839	4 538
Upplupna värmekostnader	26 741	27 738
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 438	124 904
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 303	183 844

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 000 000	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Danestedt

Ingvor Klint

Therese Aronius

Magnus Dahlander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Thomas Zetterlund
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skollyckan nr 1, org. nr 752000-1202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skollyckan nr 1 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 BRF Skollyckan nr 1 för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Thomas Zetterlund
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Skollyckan nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skollyckan nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860