

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Faluserien 1

769622-6781

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Faluserien 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Konstmästaren 13 som bebyggdes 1929 och förvärvades 2011-07-01.
Total bostadsyta: 273,5 + 10 kvm

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
Samt 3 st parkeringsplatser

Årsavgiften höjdes för 2022 med 4% från och med 1/1 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag, där bl.a. skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har under 2022 bestått av tre ordinarie styrelsemedlemmar och två suppleanter. Pga utflytt/inflytt i fastigheten, har styrelsen förändrats under året.

Ordförande Martin Eriksson, styrelsemedlemmar Moa Roos och Adam Hilliges, suppleanter Annica Sarén och Kevin Lankestad.

Ordförande Moa Roos, styrelsemedlemmar Johan Rockner och Annica Sarén, suppleanter Martin Eriksson och Kevin Lankestad.

Nuvarande styrelse är ordförande Johan Rockner, styrelsemedlemmar Kevin Lankestad och Carl Sköld, suppleanter Jakob Söderqvist och Mattias Kokkonen.

Föreningens revisor för perioden är Göran Nordqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har ombesörjts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Liab Redovisning AB och fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Föreningen följer en upprättad underhållsplan för fastigheten. Under året har inga omfattande renoveringar ägt rum, endast löpande underhåll av fastigheten. Inga större underhållsarbeten är planerade under de nästkommande åren. Att förhandla fram bästa räntan vid omlägg av lån, samt amortera ned föreningens lån har haft betydande prioritet under året.

Medlemsinformation

Det har skett 3 st överlåtelser under året; lgh 1001A, 1002A och 1102A.
Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket per 2020-05-28.
Ekonomisk plan har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2011-10-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	302	289	289	284
Resultat efter finansiella poster	18	19	-103	23
Soliditet (%)	49	48	47	48

För ytterligare nyckeltal avseende bostadsrättsföreningen, se under noter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 359 999	-983 104	18 723	2 395 618
Disposition av föregående års resultat:		18 723	-18 723	0
Årets resultat			17 595	17 595
Belopp vid årets utgång	3 359 999	-964 381	17 595	2 413 213

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-964 381
årets vinst	17 595
	-946 786

behandlas så att i ny räkning överföres	-946 786
	-946 786

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *47*

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		302 124	288 848
Övriga rörelseintäkter		5 554	1 666
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		307 678	290 514
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-177 320	-160 071
Personalkostnader		0	-14 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 357	-40 357
Summa rörelsekostnader		-217 677	-215 141
Rörelseresultat		90 001	75 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 406	-56 650
Summa finansiella poster		-72 406	-56 650
Resultat efter finansiella poster		17 595	18 723
Resultat före skatt		17 595	18 723
Årets resultat		17 595	18 723

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 4 884 483 4 924 840
Summa materiella anläggningstillgångar 4 884 483 4 924 840

Summa anläggningstillgångar 4 884 483 4 924 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 348 6 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 7 512 7 087
Summa kortfristiga fordringar 7 860 13 639

Kassa och bank

Kassa och bank 42 480 28 136
Summa kassa och bank 42 480 28 136
Summa omsättningstillgångar 50 340 41 775

SUMMA TILLGÅNGAR 4 934 823 4 966 615

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 359 999

3 359 999

Summa bundet eget kapital

3 359 999

3 359 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-964 381

-983 104

Årets resultat

17 595

18 723

Summa fritt eget kapital

-946 786

-964 381

Summa eget kapital

2 413 213

2 395 618

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

2 392 800

2 487 800

Summa långfristiga skulder

2 392 800

2 487 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

65 000

37 500

Leverantörsskulder

9 024

1 842

Övriga skulder

11 912

23 836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 874

20 019

Summa kortfristiga skulder

128 810

83 197

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 934 823

4 966 615

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 595	18 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	40 357	40 357
Betald skatt	6 564	-6 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	64 516	52 427
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-425	-174
Förändring av leverantörsskulder	7 182	1 842
Förändring av kortfristiga skulder	38 072	-28 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 345	25 172
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-95 000	-87 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 000	-87 500
Årets kassaflöde	14 345	-62 328
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	28 136	90 464
Likvida medel vid årets slut	42 481	28 136

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 % / 100 år

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar

	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm	1014	975	965	956
Skuldsättning/kvm	8669	8908	9278	9199
Sparande/kvm	204,4	208,4	220,5	223,5
Energikostnad/kvm	379	345,7	292,5	319,5
Räntekänslighet	7,92	8,61	8,9	9,13

Årsavgift / kvm -

Totala årsavgifterna delat med den totala bostadsrättsytan i föreningen.

Skuldsättning / kvm -

Skulderna delat med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor.

Sparande / kvm -

Årets resultat (bortsett från avskrivningar och större investeringar) delat med totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor.

Energikostnad / kvm -

Totala årliga energikostnaden delat med totala ytan – boytor och lokalytor.

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Räntekänslighet -

Långfristiga skulder delat med omsättningen. *M*

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Elavgifter	18 594	20 222
Värme	62 812	55 409
Vatten och avlopp	26 046	22 379
Städning och renhållning	10 723	9 610
Reparation och underhåll av fastighet	2 698	1 749
Fastighetsavgift	6 076	4 424
Fastighetsförsäkringspremier	7 316	17 428
Kabel TV	7 553	7 215
Ersättningar till revisor	5 000	5 000
Redovisningstjänster	27 563	13 212
Övriga externa kostnader	2 939	3 423
	177 320	160 071

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 295 525	5 295 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 295 525	5 295 525
Ingående avskrivningar	-370 685	-330 328
Årets avskrivningar	-40 357	-40 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 042	-370 685
Utgående redovisat värde	4 884 483	4 924 840
Taxeringsvärden byggnader	2 289 000	1 725 000
Taxeringsvärden mark	960 000	651 000
	3 249 000	2 376 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

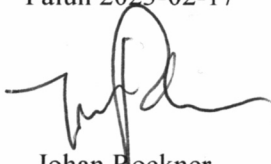
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Lån 3975 82 72810	5,16	2025-06-18	1 136 056	1 171 056
Lån 3978 89 09337	2,30	2024-06-19	1 236 744	1 236 744
Lån 3975 82 54898	2,75	2024-02-21	85 000	110 000
Lån 3979 82 47051			0	7 500
			2 457 800	2 525 300
Kortfristig del av långfristig skuld			65 000	37 500

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 850 000	2 850 000
	2 850 000	2 850 000

Falun 2023-02-17



Johan Rockner
Ordförande



Kevin Lankestad



Carl Sköld

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07



Göran Nordkvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Faluserien 1, org.nr 769622-6781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Faluserien 1 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun den 7 mars 2023

Falu Ekonomi & Revision AB



Göran Nordkvist
Auktoriserad revisor