



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vikens Hage

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs.

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

#### Styrelsen

Ole Andersson	Ordförande
Michel Ekberg	Ledamot
Johan Envall	Ledamot
Matilda Saresjö	Ledamot

Ebba Leijonhufvud	Suppleant
Caroline Pettersson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ole Andersson, Michel Ekberg, Johan Envall, Ebba Leijonhufvud, Caroline Pettersson och Matilda Saresjö.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Christian Andersson	Extern	Parameter Revision AB
---------------------	--------	-----------------------

#### Valberedning

Ludvig Tanning	Sammanställande
----------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-06. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stubbarp 39:7	2022	Höganäs
Stubbarp 39:8	2022	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump. Golvärme på båda planen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2021 - 0 och består av 29 fristående villor.

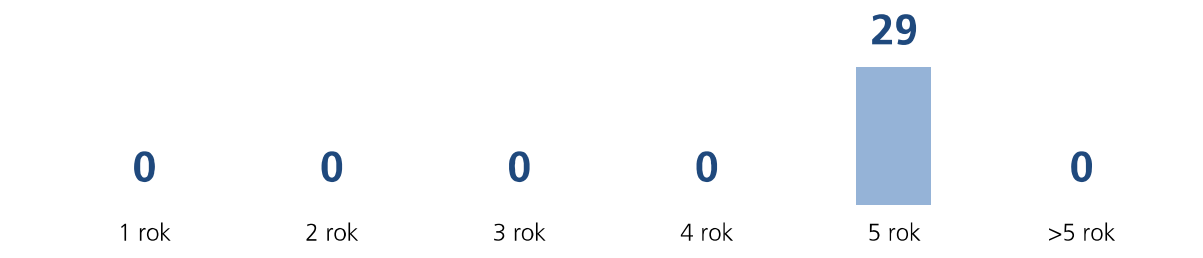
Fastigheternas värdeår är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 3 735 m<sup>2</sup>, varav 3 735 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

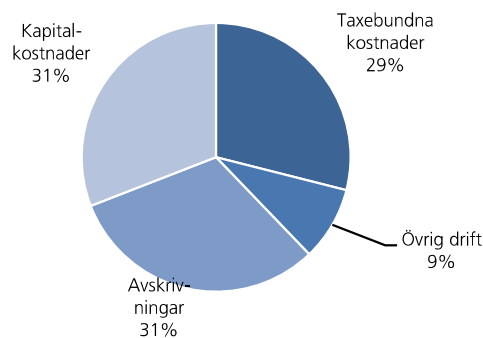
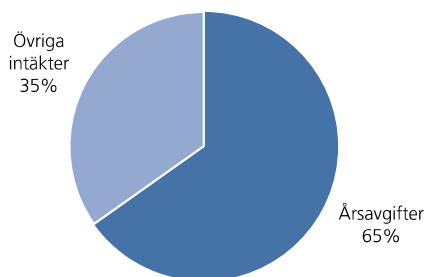
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>23 244 404</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 166 251	0
Finansiella intäkter	2 368	0
Medlemsinsatser	5 287 500	82 487 500
Ersättning från Panghus för yttrefond	13 348	0
Ökning av långfristiga skulder	0	76 560 000
Ökning av kortfristiga skulder	318 089	285 636
	<b>7 787 556</b>	<b>159 333 136</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	647 915	0
Finansiella kostnader	529 539	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	216 268	136 088 732
Ökning av kortfristiga fordringar	50 039	0
Minskning av långfristiga skulder	28 369 164	0
	<b>29 812 925</b>	<b>111 232 257</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 219 035</b>	<b>23 244 404</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 025 369</b>	<b>23 244 404</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid stämman i juni 2022 lämnade den byggande styrelsen över till boendestyrelsen. Viktiga frågor för styrelsen har varit att hantera stigande räntor och elkostnader. När det gäller debiteringen av el har styrelsen gått över från schablondebitering till individuell debitering. Nya systemet startar 20230101. Vid två extrastämmor fastställde stämmorna nya reviderade stadgar. Styrelsen har tagit fram nya trivselregler under verksamhetsåret och vi har genomfört två informationsmöten med föreningens medlemmar med fokus på att informera och diskutera hur vi bäst hanterar stigande elkostnader och stigande räntor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	378	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 902	20 498
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	142	0
Soliditet (%)	64	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	453	0
Nettoomsättning (tkr)	2 165	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 735 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	87 775 000	5 287 500	0	82 487 500
Fond för yttre underhåll	91 160	91 160	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>87 866 160</b>	<b>5 378 660</b>	<b>0</b>	<b>82 487 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-77 812	-77 812	0	0
Årets resultat	452 676	452 676	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>374 864</b>	<b>374 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 241 024</b>	<b>5 753 524</b>	<b>0</b>	<b>82 487 500</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	452 676
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 812
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>374 864</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>374 864</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	2 165 464	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	787	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 166 251</b>	<b>0</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-556 449	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 466	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-538 489	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 186 404</b>	<b>0</b>

**RÖRELSERESULTAT****979 847**      **0****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 368	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 539	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-527 171</b>	<b>0</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****452 676**      **0****ÅRETS RESULTAT****452 676**      **0**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8 135 766 511	24 856 475
Pågående byggnation	Not 9 0	111 232 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>135 766 511</b>	<b>136 088 732</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>135 766 511</b>	<b>136 088 732</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 532	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 219 035	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 41 507	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 269 074</b>	<b>0</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	22 911 988
SBC klientmedel i SHB	0	332 416
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>23 244 404</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 269 074</b>	<b>23 244 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>137 035 585</b>	<b>159 333 136</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 775 000	82 487 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	91 160	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 866 160</b>	<b>82 487 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-77 812	0
Årets resultat		452 676	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>374 864</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 241 024</b>	<b>82 487 500</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 13	0	76 560 000
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 289 034	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 289 034</b>	<b>76 560 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	36 901 802	0
Leverantörsskulder		61 269	0
Övriga skulder		266 950	285 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	275 506	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 505 527</b>	<b>285 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 035 585</b>	<b>159 333 136</b>

## 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	120 År	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 412 550	0
Vattenintäkter	80 375	0
Elintäkter	658 896	0
Överlåtelse/pantsättning	13 524	0
Öresutjämning	120	0
	<b>2 165 464</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	787	0
	<b>787</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	401 466	0
	Vatten	95 180	0
		<b>496 646</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 803	0
		<b>59 803</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>556 449</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 591	0
	Tele- och datakommunikation	15 000	0
	Juridiska åtgärder	8 125	0
	Hysesförluster	120	0
	Förseningskostnader	1 260	0
	Förvaltningsarvode	34 097	0
	Administration	23 467	0
	Konsultarvode	2 786	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	0
		<b>91 466</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	538 489	0
		<b>538 489</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 856 475	0
	Nyanskaffningar	111 448 525	24 856 475
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 305 000</b>	<b>24 856 475</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-538 489	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-538 489</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>135 766 511</b>	<b>24 856 475</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	58 451 200	24 856 475
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 800 000	0
	Taxeringsvärde mark	19 223 000	0
		<b>66 023 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 023 000	0
		<b>66 023 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	111 232 257
		<b>0</b>	<b>111 232 257</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	664 699	0
	Räntekonto hos SBC	554 336	0
		<b>1 219 035</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	41 507	0
		<b>41 507</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	77 812	0
	Ersättning ifrån Panghus	13 348	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>91 160</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	BYGGNADSKREDITIV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Beviljad kredit	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0	76 560 000

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,350 %	12 138 750	0	2023-03-01
	Handelsbanken	0,980 %	24 277 500	0	2023-03-01
	Handelsbanken	1,700 %	11 774 586	0	2025-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 190 836</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 901 802	0	
			<b>11 289 034</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 763 076 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	48 555 000	0

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	32 758	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	242 748	0
		<b>275 506</b>	<b>0</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett nytt system för debitering av el startar 20230101, vi byter från schablondebitering till individuell debitering. Under året kommer ett av föreningens lån att omförhandlas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Höganäs den / 2023

Ole Andersson  
Ordförande

Michel Ekberg  
Ledamot

Johan Envall  
Ledamot

Matilda Saresjö  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Parameter Revision AB

Christian Andersson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikens Hage  
Org.nr. 769638-9662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikens Hage 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 upphöra med 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 revisionssed 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 Brf Torpet i Ljungsbro 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Stockholm den 24 maj 2023

Parameter Revision AB

Christian Andersson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 695 000	1 412 550	1 695 000
Vattenintäkter	82 000	80 375	82 000
Elintäkter	626 000	658 896	0
Överlåtelse/pantsättning	0	13 524	0
Öresutjämning	0	120	0
Övriga intäkter	0	787	0
	<b>2 403 000</b>	<b>2 166 251</b>	<b>1 777 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-6 818
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 818</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-574 000	-401 466	0
Vatten	-125 000	-95 180	-124 000
	<b>-699 000</b>	<b>-496 646</b>	<b>-124 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-77 000	-59 803	-51 000
	<b>-77 000</b>	<b>-59 803</b>	<b>-51 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 591	0
Tele- och datakommunikation	0	-15 000	0
Juridiska åtgärder	0	-8 125	0
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	0	-15 000
Föreningskostnader	0	-1 260	0
Förvaltningsarvode	-44 000	-34 097	-40 000
Administration	-1 000	-23 467	0
Konsultarvode	0	-2 786	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 020	0
	<b>-70 000</b>	<b>-91 466</b>	<b>-55 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-20 000	0	-20 000
	<b>-20 000</b>	<b>0</b>	<b>-20 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-765 600	-538 489	-766 000
	<b>-765 600</b>	<b>-538 489</b>	<b>-766 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 631 600</b>	<b>-1 186 404</b>	<b>-1 022 818</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>771 400</b>	<b>979 847</b>	<b>754 182</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 336	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-1 474 500	-529 426	-941 000
Övriga räntekostnader	0	-113	0
	<b>-1 474 500</b>	<b>-527 171</b>	<b>-941 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-703 100</b>	<b>452 676</b>	<b>-186 818</b>

# 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](http://www.sbc.se)