



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-1758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959-02-10. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SÖDRA KLINTEN 8	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2664
3	lokaler (hyresrätt)	653
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1070
10	garageplatser	0
16	p-platser	0
Totalt 70 objekt		4387

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 10 st 2 rok, 15 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 7 rok.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 2 trapphus med adress Lilla Torget 1 och 3. En del av huset har 6 våningar och andra delen har 8 våningar.

Föreningen upplåter 39 lägenheter och en lokal med bostadsrätt, samt äger själv en bostadsrätt som gästlägenhet.



Föreningen har tecknat följande avtal:

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk förvaltning samt underhållsplan
Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme, renhållning
Varberg Energimarknad AB - el
Uddevalla Vatten AB - vatten
Curator Hiss AB - hisslarm
Emery Fastighetsservice AB - fastighetsskötsel
SESO Städservice AB - städning
Tele2 - kabel-TV
Telia Sverige AB - telefon, bredband

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Pedersen	Ordförande	2021-07-06	
Leif Svensson	Ledamot	2007-04-19	
Kent-Ove Johansson	Ledamot	2020-07-27	
Jörgen Torstensson	Ledamot	2022-07-19	
David Larsson	Ledamot	2019-06-12	2022-08-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Pedersen och Leif Svensson.
David Larsson har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Pedersen, Leif Svensson, Kent-Ove Johansson och Jörgen Torstensson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi, BoRevision med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Margareta Svensson (sammankallande) samt Lia Nyman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad, senaste höjningen 2021-04-01, 2 %.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov för de kommande 30 åren. Rekommenderad avsättning för kommande år uppgår till 439 000 kr. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-11-10 i enlighet med föreningens underhållsplan.
Obligatorisk ventilationsbesiktning utfördes 2022-03-02. Nästa kommer att utföras 2028.

Göteborgs Stifts uppsägning av lokalen trädde i kraft 1 augusti 2022 och lokalerna är outhyrda. Styrelsen arbetar med lokalfrågan och en extrastämma kommer att ske 22 mars 2023 angående ändrad inriktning av lokalen till bostäder eller annan verksamhet.

Gästlägenheten såldes med tillträde 1 juni 2022.

Ny fastighetsskötsel sedan 1 januari 2022. SESO sköter inre städning och E-FAST skötsel av yttre ytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fasadrenovering
2003	Elstambyte
2003	Rörstambyte inkl ombyggnad av badrum
2003	Hissombyggnad
2011	Takomläggning
2015	Lokalombyggnad
2016/17	Lokalombyggnad, del av våning 2
2018	Fönster- och balkongdörrsbyte
2020/21	Ombyggnad av ventilation i lokalen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har under senare år arbetat med balkongfrågan och diskussioner har förts i föreningen om balkongerna ska glasas in och utökas. På grund av ändrad ekonomi i samband med Kyrkans uppsägning har frågan varit vilande. Balkongplattan närmar sig 65 år och en renovering/ombyggnad bör genomföras inom de närmaste åren.

Tvättutrustning byts ut vid behov.

Årtal	Ändamål
2025	Hissåtgärder
2025	Fjärrvärme, byte av abonnentcentral
2030	Termostatventiler
2030	Trapphusmålning
2030	Elinstallationer, allmänna utrymmen
2024-2030	Diverse åtgärder i lokaler, utföres om hyresgäst finns

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits (lgh 15, fd gästlägenhet).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	182	260	246	212	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 668	3 738	3 807	3 877	3 274
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	179	163	147	175	173
Driftskostnad, kr/kvm	316	335	327	334	354
Årsavgifter, kr/kvm	742	738	727	727	661
Totala intäkter, kr/kvm	652	705	686	664	614
Nettoomsättning, tkr	2 435	2 631	2 561	2 478	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	272	565	519	309	299
Soliditet, %	22	18	14	12	10

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	445 103	0	1 170	446 273
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	623 830	623 830
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 468 049	0	439 000	3 907 049
S:a bundet eget kapital, kr	3 913 152	0	1 064 000	4 977 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 356 259	565 013	-439 000	-1 230 246
Årets resultat, kr	565 013	-565 013	272 251	272 251
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-791 246	0	-166 749	-957 995
S:a eget kapital, kr	3 121 906	0	897 251	4 019 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 439 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-791 246
Årets resultat, kr	272 251
Reservation till underhållsfond, kr	-439 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-957 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-957 995

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 434 570	2 630 687
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 434 570	2 630 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 178 689	-1 250 450
Övriga externa kostnader	Not 4	-197 869	-141 596
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-84 412	-58 959
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-407 418	-407 418
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-95 000	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 963 387	-1 858 423
RÖRELSERESULTAT		471 183	772 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 396	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 224	-206 086
Övriga finansiella poster		-1 104	-1 165
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 932	-207 251
ÅRETS RESULTAT		272 251	565 013
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		272 251	565 013
Reservering till fond för yttre underhåll		-439 000	-423 000
Överföring till balanserat resultat		-166 749	142 013

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 232 838	15 640 256
Pågående nyanläggningar	Not 9	38 738	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 271 576	15 640 256
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	95 000
Summa anläggningstillgångar		15 271 576	15 735 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		1 307 060	1 746 853
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 747	3 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 518	65 878
Summa kortfristiga fordringar		1 389 533	1 816 621
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		2 891 533	1 818 621
SUMMA TILLGÅNGAR		18 163 110	17 553 877

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 070 103	445 103
Fond för yttre underhåll		3 907 049	3 468 049
Summa bundet eget kapital		4 977 152	3 913 152
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 230 246	-1 356 259
Årets resultat		272 251	565 013
Summa ansamlad förlust		-957 996	-791 246
Summa eget kapital		4 019 156	3 121 906
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 162 500	10 271 875
Summa långfristiga skulder		11 162 500	10 271 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 534 375	3 685 000
Leverantörsskulder		81 931	106 224
Aktuell skatteskuld	Not 15	12 052	8 037
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	31 315	23 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	321 780	336 878
Summa kortfristiga skulder		2 981 453	4 160 096
Summa skulder		14 143 953	14 431 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 163 110	17 553 877

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	471 183	772 264
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	407 418	407 418
	<u>878 601</u>	<u>1 179 682</u>
Erhållen ränta	3 396	0
Erlagd ränta	-201 224	-206 086
Övriga poster	-1 104	-1 165
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>679 669</u>	<u>972 431</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 704	17 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-28 020	-967 706
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>638 945</u>	<u>21 874</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-38 738	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	95 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>56 262</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Inbetalda insatser	625 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>365 000</u>	<u>-260 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 060 207	-238 126
Likvida medel vid årets början	1 748 853	1 986 978
Likvida medel vid årets slut	<u>2 809 060</u>	<u>1 748 852</u>
	<u>1 060 207</u>	<u>-238 126</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB och Swedbank in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervak	120 år
Rest	50 år
Om- och tillbyggnader, lokaler	20 år
Inventarier	Posten avser möbler
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 924 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 976 375	1 966 731
Årsavgiftsbortfall bostäder	-9 138	-21 930
Hysesintäkt lokaler	339 283	565 764
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 520	92 520
Hysesintäkt övrigt	8 600	23 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 243	3 802
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 687	0
	2 434 570	2 630 687
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-57 446	-141 683
El	-169 845	-87 237
Uppvärmning	-389 152	-412 343
Vatten	-110 587	-110 770
Renhållning	-67 176	-72 064
TV, bredband, iptelefoni	-75 460	-73 414
Obligatoriska besiktningar	-8 694	-12 500
Serviceavtal	-7 466	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 847	-9 135
Förvaltningskostnader	-115 932	-171 429
Försäkringar	-44 991	-42 126
Fastighetsskatt	-115 430	-108 610
Övriga driftskostnader	-9 662	-9 140
	-1 178 689	-1 250 450
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 200	-16 000
Extern revisionsarvode, föregående år	2 250	16 975
Övriga förvaltningskostnader	-104 730	-107 585
Kostnader överlåtelse och panter	-5 690	-5 694
Föreningsverksamhet	-941	-69
Kontorsutrustning och -material	-2 334	-6 247
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 551	-15 267
Konsulter	-31 250	0
Förbrukningsinventarier	-16 156	-3 337
Stämma och styrelse	-8 267	-4 372
	-197 869	-141 596
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-62 790	-50 000
Övriga arvoden	-9 200	0
Sociala avgifter	-12 422	-8 959
	-84 412	-58 959
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-407 418	-407 418
	-407 418	-407 418
Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-95 000	0
	-95 000	0

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 024 519	24 024 519
Ingående anskaffningsvärde mark	386 400	386 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 410 919	24 410 919

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 770 663	-8 363 245
Årets avskrivningar byggnader	-407 418	-407 418
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 178 081	-8 770 663

Utgående redovisat värde	15 232 838	15 640 256
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	14 846 438	15 253 856
Redovisade värden mark	386 400	386 400

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Södra Klinten 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	21 400 000	9 800 000	31 200 000	29 600 000
Lokaler	1960	3 799 000	1 668 000	5 467 000	5 025 000
		25 199 000	11 468 000	36 667 000	34 625 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 750 000	14 750 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 750 000	14 750 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	38 738	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	38 738	0

Pågående nyanläggningar avser projektkostnader för omställning av lokal. Beslut i frågan kommer att fattas under år 2023.

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadrätter i eget förvar (lägenhet nr 15)	0	95 000
	0	95 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 747	3 890
	4 747	3 890

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	49 582	44 233
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 726	18 872
Upplupna ränteintäkter	3 150	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 060	2 773
	76 518	65 878

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	1,50%	2023-05-01	500 000	0
Swedbank	2,50%	2023-11-15	1 000 000	0
			1 500 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-12-31	2022-12-31	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,05%	2025-10-15	2 312 500	2 250 000	62 500
Nordea Hypotek AB	1,71%	2027-02-17	3 525 000	3 425 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,71%	2023-12-20	2 369 375	2 321 875	47 500
Swedbank Hypotek AB	1,41%	2026-12-22	2 700 000	2 700 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,34%	2024-11-25	2 300 000	2 300 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,34%	2024-11-25	750 000	700 000	50 000
			13 956 875	13 696 875	260 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 162 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 212 500

Lån som ska konverteras inom ett år 2 321 875

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 534 375**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 396 875

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 052	8 037
	12 052	8 037

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	19 512	14 999
Arbetsgivaravgifter	11 803	8 958
	31 315	23 957

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 438	65 716
Upplupna räntekostnader	30 132	30 139
Upplupen revision	14 200	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 837
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 825	165 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 185	49 117
	321 780	336 878

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Karin Pedersen

.....
Leif Svensson

.....
Jörgen Torstensson

.....
Kent-Ove Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av föreningen



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Klinten i Uddevalla, org.nr. 758500-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Klinten i Uddevalla för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Klinten i Uddevalla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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 överträdelse 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:34:16



JÖRGEN TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:55:27



LEIF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:37:20



KENT-OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:48:38



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:10:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:10:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.