

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svarven

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i ÖREBRO.

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

Styrelsen

Birgitta Berglund	Ordförande
Salomonsson Kristina Hjärtsjö	Ledamot
Rickard Persson	Ledamot
Henrik Eriksson Björklund	Ledamot

Anna Charlotta Kristin Carlberg	Suppleant
Teresia Edlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åsa Axell	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Birgit Andersson	
Inger Westberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARVEN 1	1939	ÖREBRO

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

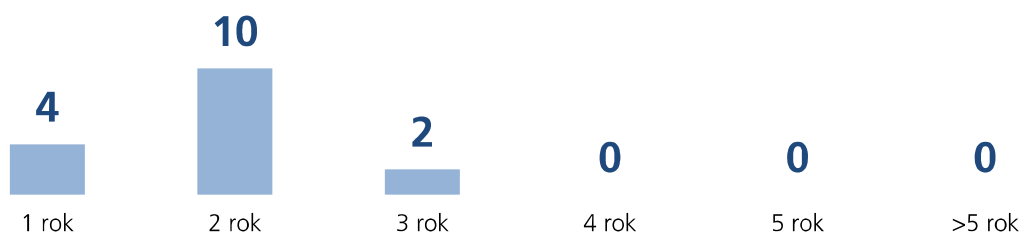
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 924 m², varav 837 m² utgör boyta och 87 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Bastu + toa/dusch
Tvättstuga
Övrigt:
1 st Parkeringsplats

Kommentar

Möteslokal / Torkrum
1 st
1 st
4 st interna garageplatser

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entrédörrar till samtliga lägenheter	2019	DALOC säkerhetsdörrar
Byte av fönster på norra sidan	2019 - 2020	Bullerbidrag fr. Kommunen
Installation av fastighetsboxar	2017	Krävde även byte av 2 st trapphus-element
Rivning av befintliga balkonger (10 st) och bygge av 15 st nya.	2015	Enhälligt beslutat inom Föreningen
Byte av belysningsarmaturer i källaren	2014 - 2015	
Uppfräschning av tvättstuga	2013	Golv + väggar samt golv i torkrum o. korridor
Nytt staket till bakgården	2013 - 2014	Försäkringsärende
Montage av snöräcken på balkongtaken	2012	Säkerhetshöjning
Lagning av husfasad och betongmur	2012	
Översyn/Lagning av avfrostningsslingor	2012 - 2013	
Renovering/Byte av stuprör	2012	
Byte av grovtvättmaskin	2011	Utnyttjar varmvatten från fjärrvärmern
Målning av golv o. väggar i källare	2011 - 2012	
Omlägg. av uteplats, bortt. av grindstolpe/staket	2010	(Inkl. åtg. av skador e. snöröjning)
Målning av tvättstugegolv	2009	
Kodlås till entréportar	2009	Säkerhetshöjning
Renovering av fönster	2008	Avser fönstren på gaveln och södersidan
Energideklaration	2008	Låg energiförbrukning konstaterad
Låsbar sopmodul	2008 - 2009	
Åtgärder efter OVK	2008 - 2009	Tilluftsventilation samt reng. av vent.kanaler
Radonmätning	2007	
Byte av dörrar till källare	2007	Säkerhetshöjning
Tak på balkonger på ö. våningen	2006	Även nya balkongdörrar på ö. våningen
Låsbyte	2003	Byte av lås i hela fastigheten
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1993	
Omläggning av tak	1989	
Renovering av balkonger	1984	
Omputsning av fasad	1984	Inkl. tilläggsisol. + byte till 3-glasfönster
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rep. av söndervittrande skiljevägg mellan garagen	2023-2024	
Byte av fönster på södra sidan	2023-2024	6 st fönster + "tornet" ?
Lagning av husfasad (främst "tornet")	2023-2024	finputs
Översyn av mur o. staket mot grannfastigh.	2023-2024	(Bör om möjligt samordnas m. resp. andra fastighetsägare.)
Omläggning av elsystemet	2023-2026	(På sikt) Bl.a. Förberedelse för solceller

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 (ComHem)
Internet (Fiber, 100+100 Mb/s (ned/upp), 250+100 Mb/s möjligt)	Telenor
Individ. alternativ: Bredbands-TV	Telenor
IP-telefoni	Telenor
Årlig service av	E.ON
Fjärrvärmeanläggning	
Snöröjning	MR Örebro
Ekonomisk förvaltning	Egerys Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomi

Vattenskadan är inte till fullo betald vid årsskiftet.

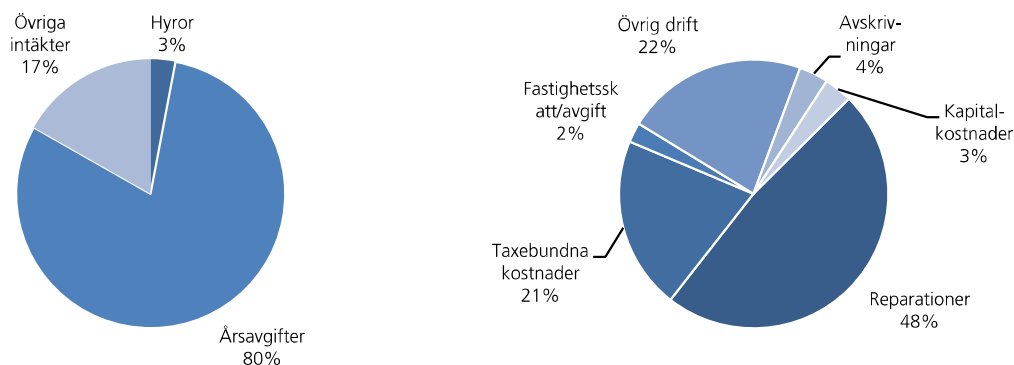
Inväntar ersättning från Folksam Försäkringsbolag.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	633 894	341 810
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	722 044	576 796
Finansiella intäkter	2 603	170
Minskning kortfristiga fordringar	0	176 365
Ökning av kortfristiga skulder	161 855	11 036
	886 502	764 367
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	960 498	442 066
Finansiella kostnader	34 096	30 217
Ökning av kortfristiga fordringar	7 791	0
	1 002 385	472 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	518 012	633 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-115 882	292 084

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada upptäcktes i lgh 1002 Bromsgatan 2b på nyårsaftonen 2021-2022. Den är inte ännu helt åtgärdad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	666	653	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 761	1 761	1 761	1 761
Elkostnad/m ² totalyta	37	30	25	34
Värmekostnad/m ² totalyta	133	135	117	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	36	36	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	33	33	28
Soliditet (%)	26	37	35	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	68	77	-480
Nettoomsättning (tkr)	592	570	557	526

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 837 m² bostäder och 87 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 000	0	0	5 000
Kapitaltillskott	924 998	0	0	924 998
Fond för yttre underhåll	153 000	51 000	0	102 000
S:a bundet eget kapital	1 082 998	51 000	0	1 031 998
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-157 338	-51 000	67 788	-174 126
Årets resultat	-306 841	-306 841	-67 788	67 788
S:a fritt eget kapital	-464 179	-357 841	0	-106 338
S:a eget kapital	618 819	-306 841	0	925 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-106 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 000
summa balanserat resultat	-464 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-464 179
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	592 334	569 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 710	6 892
Summa rörelseintäkter		722 044	576 796

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-835 712	-354 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 952	-81 120
Personalkostnader	Not 6	-6 834	-6 362
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-36 895	-36 895
Summa rörelsekostnader		-997 393	-478 960

RÖRELSERESULTAT**-275 349** **97 836****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 603	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 096	-30 217
Summa finansiella poster		-31 493	-30 047

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-306 841** **67 788****ÅRETS RESULTAT****-306 841** **67 788**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	1 822 374	1 859 269
Summa materiella anläggningstillgångar	1 822 374	1 859 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 822 374	1 859 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	506 871	639 103
Summa kortfristiga fordringar	506 871	639 103
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	25 141	1 000
Summa kassa och bank	25 141	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	532 012	640 103
SUMMA TILLGÅNGAR	2 354 386	2 499 372

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 000	5 000
Kapitaltillskott		924 998	924 998
Fond för yttre underhåll	Not 10	153 000	102 000
Summa bundet eget kapital		1 082 998	1 031 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-157 338	-174 126
Årets resultat		-306 841	67 788
Summa fritt eget kapital		-464 179	-106 338
SUMMA EGET KAPITAL		618 819	925 660
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	1 474 068	1 474 068
Leverantörsskulder		231 907	32 451
Skatteskulder		2 644	1 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	26 948	65 718
Summa kortfristiga skulder		1 735 567	1 573 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 354 386	2 499 372

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	100 år	100 år
Balkongdörrar	67 år	67 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	579 571	557 280
Hyror parkering	2 200	1 800
Hyror garage	19 200	16 800
Hysesrabatt	-12 000	-6 000
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	-18	24
	592 334	569 904

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	128 510	0
Övriga intäkter	1 200	6 892
	129 710	6 892

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 326	3 861
	Städning entreprenad	0	16 860
	OVK Obl. Ventilationskontroll	671	0
	Myndighetstillsyn	0	2 500
	Gemensamma utrymmen	417	698
	Garage/parkering	99	0
	Gård	298	448
	Förbrukningsmateriel	948	899
		12 759	25 266
	Reparationer		
	Lås	625	0
	VVS	7 475	11 500
	Värmeanläggning/undercentral	2 400	0
	Elinstallationer	2 460	3 484
	Balkonger/altaner	20 634	0
	Vattenskada	462 626	0
		496 220	14 984
	Taxebundna kostnader		
	El	34 095	27 579
	Värme	122 996	125 156
	Vatten	28 298	32 827
	Sophämtning/rehållning	28 680	20 611
		214 069	206 173
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 166	32 866
	Kabel-TV	20 734	19 821
	Bredband	31 680	31 680
		87 580	84 367
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 084	23 794
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	835 712	354 584
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	1 564
	Hysesförluster	135	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 375
	Föreningskostnader	2 040	675
	Styrelseomkostnader	65	0
	Fritids- och trivselkostnader	214	0
	Förvaltningsarvode	43 199	42 266
	Administration	8 691	1 645
	Konsultarvode	42 906	15 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		117 952	81 120

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 850	5 100
	Sociala kostnader	984	1 262
		6 834	6 362
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	19 470	19 470
	Förbättringar	17 425	17 425
		36 895	36 895
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 734 156	2 734 156
	Utgående anskaffningsvärde	2 734 156	2 734 156
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-874 887	-837 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 895	-36 895
	Utgående avskrivning enligt plan	-911 782	-874 887
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 822 374	1 859 269
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	468 000	468 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 878 000	6 845 000
	Taxeringsvärde mark	4 400 000	4 200 000
		12 278 000	11 045 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 200 000	11 000 000
	Lokaler	78 000	45 000
		12 278 000	11 045 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 215	6 209
	Klientmedel hos SBC	330 530	198 750
	Fordringar kreditfakturor	7 785	0
	Räntekonto hos SBC	162 341	434 144
		506 871	639 103

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	102 000	51 000
	Reservering enligt stadgar	51 000	51 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	153 000	102 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,100 %	234 900	234 900	2023-02-10
	Handelsbanken	4,150 %	453 168	453 168	2023-03-29
	Handelsbanken	4,150 %	786 000	786 000	2023-01-20
	Summa skulder till kreditinstitut		1 474 068	1 474 068	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 474 068	-1 474 068	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 474 068 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 474 200	1 474 200

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	2 807	3 828
	Avgifter och hyror	24 141	61 890
		26 948	65 718

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterligare en vattenskada upptäcktes i februari 2023. Den är inte åtgärdad ännu.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den / 2023

Birgitta Berglund
Ordförande

Salomonsson Kristina Hjärtsjö
Ledamot

Rickard Persson
Ledamot

Henrik Eriksson Björklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Åsa Axell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svarven, org.nr. 775000-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarven 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.

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.

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 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 avveckla verksamheten.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	607 944	579 571	579 280
Hyror parkering	2 400	2 200	2 000
Hyror garage	19 200	19 200	19 000
Hyesrabatt	0	-12 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	-18	0
Försäkringsersättning	0	128 510	0
Övriga intäkter	0	1 200	0
	629 544	722 044	600 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	-10 326	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-671	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-417	-1 000
Garage/parkering	0	-99	0
Gård	-1 000	-298	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-948	-1 500
	-21 000	-12 759	-9 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	0	-20 000
Lås	0	-625	0
VVS	0	-7 475	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 400	0
Elinstallationer	0	-2 460	0
Balkonger/altaner	0	-20 634	0
Vattenskada	0	-462 626	0
	-12 000	-496 220	-20 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-250 000	0	-100 000
	-250 000	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-34 095	-35 000
Värme	-138 000	-122 996	-113 000
Vatten	-37 000	-28 298	-34 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-28 680	-20 000
	-241 000	-214 069	-202 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 166	-34 000
Kabel-TV	-22 000	-20 734	-21 000
Bredband	-35 000	-31 680	-33 000
	-94 000	-87 580	-88 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 000	-25 084	-24 000
	-26 000	-25 084	-24 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-938	-1 000
Hysesförluster	0	-135	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 375	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 040	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-65	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-214	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-43 199	-44 000
Administration	-2 000	-8 691	-1 500
Konsultarvode	0	-42 906	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-74 000	-117 952	-73 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-5 850	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-984	-3 000
	-9 000	-6 834	-9 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-19 470	-20 000
Förbättringar	-18 000	-17 425	-18 000
	-38 000	-36 895	-38 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-765 000	-997 393	-564 000
RÖRELSERESULTAT	-135 456	-275 349	36 280
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 203	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	400	0
Låneräntor	-45 000	-34 096	-32 000
	-45 000	-31 493	-32 000
RESULTAT	-180 456	-306 841	4 280

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