



# 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 Skreanäs 2

Styrelsen får härmed upprätta 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skrea Samfällighetsförening. Föreningens andel är 22,5 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden, vägunderhåll, lekplatser och likvärdiga gemensamma ytor. .

##### Styrelsen

Oscar Jogren	Ordförande
Richard Bengtsson	Ledamot
Christian Lars Brandel	Ledamot
Vlasta Cafuk Barbos	Ledamot
Marcus Holmgren	Ledamot
Felicia Elemina Dahlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-19. Extra stämma med anledning av Solpaneler.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skrea 9:106	2017	Falkenberg
Skrea 9:109	2017	Falkenberg
Skrea 9:107	2017	Falkenberg
Skrea 9:108	2017	Falkenberg

Fullvärdesförsäkring finns via DINA.

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen värme från radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2018 och består av 13 småhus.

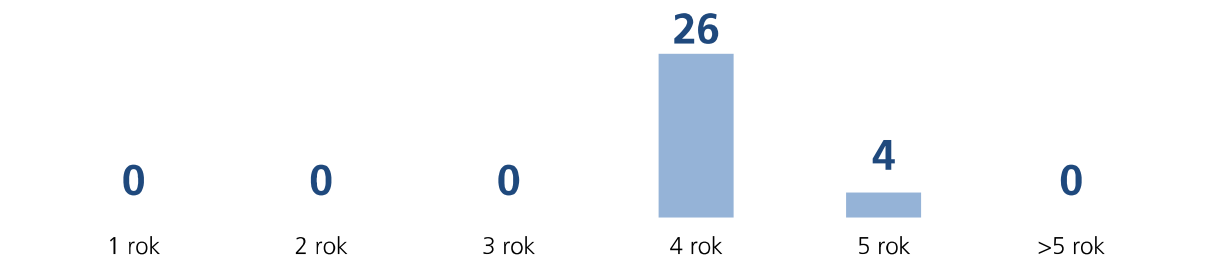
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 800 m<sup>2</sup>, varav 2 800 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av fasader vid behov	2023	Vid enstaka fasader har vi fått algangrepp vilket kommer tvättas under året för att skjuta på behovet av målning
Målning av fasader	2026	Året vid målning kan komma att ändras då detta är behovsstyrt, men ska genomföras som en förebyggande åtgärd.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och Hyresadministrativ Förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

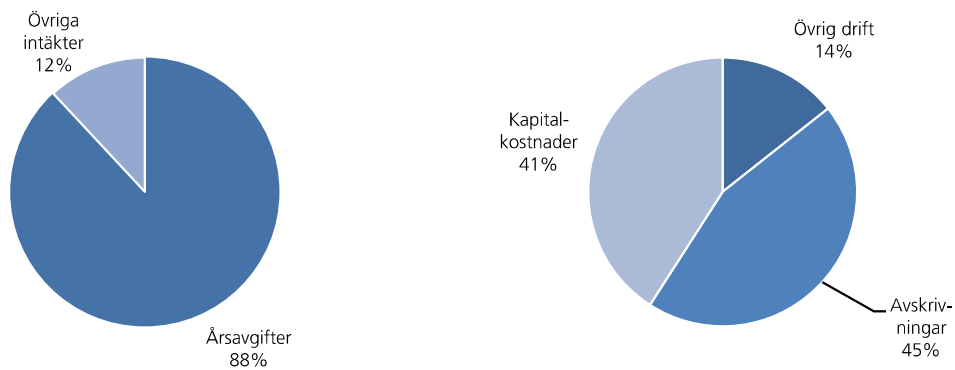
### Föreningens ekonomi

Vi har ett lån som ska förhandlas om under det kommande året. Med tanke på det rådande ekonomiska läget, kan detta påverka vår hyra i framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 386 150</b>	<b>783 043</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 653 762	1 581 684
Finansiella intäkter	28	49
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 899
Ökning av kortfristiga skulder	0	110 022
	<b>1 653 790</b>	<b>1 694 654</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	188 919	327 710
Finansiella kostnader	534 566	454 637
Ökning av kortfristiga fordringar	271	0
Minskning av långfristiga skulder	309 200	309 200
Minskning av kortfristiga skulder	26 319	0
	<b>1 059 275</b>	<b>1 091 546</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 980 665</b>	<b>1 386 150</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>594 515</b>	<b>603 107</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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förslag kring kollektiv installation av solpaneler.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	520	520	520	390
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 389	13 500	13 610	13 721
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	1
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	191	162	191	154
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	345	214	-29	191
Nettoomsättning (tkr)	1 467	1 456	1 456	1 092

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 800 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	52 100 000	0	0	52 100 000
Fond för yttre underhåll	687 598	148 000	0	539 598
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 787 598</b>	<b>148 000</b>	<b>0</b>	<b>52 639 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-216 614	-148 000	213 821	-282 435
Årets resultat	344 740	344 740	-213 821	213 821
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>128 127</b>	<b>196 740</b>	<b>0</b>	<b>-68 614</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 915 725</b>	<b>344 740</b>	<b>0</b>	<b>52 570 984</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	344 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>128 126</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>128 126</b>
----------------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 467 142	1 456 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 620	125 652
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 653 762</b>	<b>1 581 684</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-74 457	-234 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 865	-58 218
Personalkostnader	Not 6	-26 597	-34 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 565	-585 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-774 484</b>	<b>-913 275</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>879 278</b>	<b>668 409</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 566	-454 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-534 538</b>	<b>-454 588</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>344 740</b>	<b>213 821</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>344 740</b>	<b>213 821</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	88 554 131	89 139 696
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>88 554 131</b>	<b>89 139 696</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>88 554 131</b>	<b>89 139 696</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 360	4 117
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 008 495	1 413 952
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 012 855</b>	<b>1 418 069</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 012 855</b>	<b>1 418 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 566 987</b>	<b>90 557 765</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		52 100 000	52 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	687 598	539 598
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 787 598</b>	<b>52 639 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-216 614	-282 435
Årets resultat		344 740	213 821
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>128 127</b>	<b>-68 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 915 725</b>	<b>52 570 984</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 786 892	24 993 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 786 892</b>	<b>24 993 990</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 703 608	12 805 710
Leverantörsskulder		0	19 058
Övriga skulder		0	2 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	160 762	165 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 864 370</b>	<b>12 992 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 566 987</b>	<b>90 557 765</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 456 057	1 456 057
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-24	-25
	<b>1 467 142</b>	<b>1 456 032</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fakturerade kostnader	172 850	79 603
Återbäring försäkringsbolag	11 960	0
Övriga intäkter	1 810	46 049
	<b>186 620</b>	<b>125 652</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Sophämtning/renhållning	0	1 839
		<b>0</b>	<b>1 839</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 417	52 280
	Självrisk	0	19 058
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	10 125
	Samfällighetsavgift	19 040	6 750
		<b>74 457</b>	<b>88 213</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>144 900</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>74 457</b>	<b>234 952</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 898	0
	Tele- och datakommunikation	211	2 985
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	13 750
	Föreningskostnader	0	900
	Styrelseomkostnader	2 100	0
	Fritids- och trivselkostnader	492	478
	Förvaltningsarvode	49 027	38 208
	Administration	16 886	1 896
		<b>87 865</b>	<b>58 218</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	19 581	26 286
	Sociala kostnader	7 016	8 254
		<b>26 597</b>	<b>34 540</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	585 565	585 565
		<b>585 565</b>	<b>585 565</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	90 750 000	90 750 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 750 000</b>	<b>90 750 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 610 304	-1 024 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-585 565	-585 565
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 195 869</b>	<b>-1 610 304</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>88 554 131</b>	<b>89 139 696</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 200 000	20 200 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 760 000	36 760 000
	Taxeringsvärde mark	7 740 000	7 740 000
		<b>44 500 000</b>	<b>44 500 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 500 000	44 500 000
		<b>44 500 000</b>	<b>44 500 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	27 830	27 802
	Klientmedel hos SBC	1 980 665	1 386 150
		<b>2 008 495</b>	<b>1 413 952</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	539 598	391 598
	Reservering enligt stadgar	148 000	148 000
	Ersättning ifrån OBOS	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>687 598</b>	<b>539 598</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
SBAB	1,230 %	12 496 510	12 599 574	2025-02-14
SBAB	1,730 %	12 496 510	12 599 574	2027-02-12
SBAB	1,540 %	12 497 480	12 600 552	2023-03-08
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 490 500</b>	<b>37 799 700</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 703 608	-12 805 710	
		<b>24 786 892</b>	<b>24 993 990</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 944 500 kr.

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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 650 000	38 650 000
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	0	807
	Avgifter och hyror	0	125 029
	a	121 336	0
		<b>160 762</b>	<b>165 262</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samarbete med både BRf Skreanäs och Samfällighetsföreningen ska startas upp och förvaltas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Falkenberg den / 2023

Oscar Jogren  
Ordförande

Richard Bengtsson  
Ledamot

Christian Lars Brandel  
Ledamot

Vlasta Cafuk Barbos  
Ledamot

Marcus Holmgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skreanäs 2, org. nr 769634-0806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skreanäs 2 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträda 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 Bostadsrättsföreningen Skreanäs 2 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 revisorssed 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 trygghande 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 försumelse 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 456 000	1 456 057	1 456 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 109	0
Öresutjämning	0	-24	0
Fakturerade kostnader	0	172 850	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 960	0
Övriga intäkter	0	1 810	0
	<b>1 456 000</b>	<b>1 653 762</b>	<b>1 456 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Myndighetstillsyn	0	0	-32 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
Sophämtning/renhållning	-3 000	0	0
	<b>-3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-58 000	-55 417	-52 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-12 000	0	0
Samfällighetsavgift	-8 000	-19 040	-18 000
	<b>-78 000</b>	<b>-74 457</b>	<b>-70 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-47 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-47 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-2 898	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	2 774	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 250	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-19 000
Styrelseomkostnader	0	-2 100	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-492	0
Förvaltningsarvode	-43 000	-49 027	-56 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-83 000
Administration	-3 000	-19 871	-2 000
	<b>-68 000</b>	<b>-87 865</b>	<b>-178 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-7 000	-19 581	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-7 016	-3 000
	<b>-10 000</b>	<b>-26 597</b>	<b>-10 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-586 000	-585 565	-586 000
	<b>-586 000</b>	<b>-585 565</b>	<b>-586 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-745 000</b>	<b>-774 484</b>	<b>-923 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>711 000</b>	<b>879 278</b>	<b>533 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-716 000	-534 566	-549 000
	<b>-716 000</b>	<b>-534 538</b>	<b>-549 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-5 000</b>	<b>344 740</b>	<b>-16 000</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)