

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädrieket 1

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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas årsskiftet 2022/2023.

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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsamfällighet ekonomisk förening. Föreningens andel är 4 procent. Samfälligheten förvaltar SBC.

Styrelsen

Rebecka Ledel	Ordförande
Ulf Bjerstaf	Ledamot
Rebecca Margaretha Lindevall	Ledamot
Anna-Lena Runnquist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19 samt 2022-07-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 76:1, 76:3 och 76:4	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

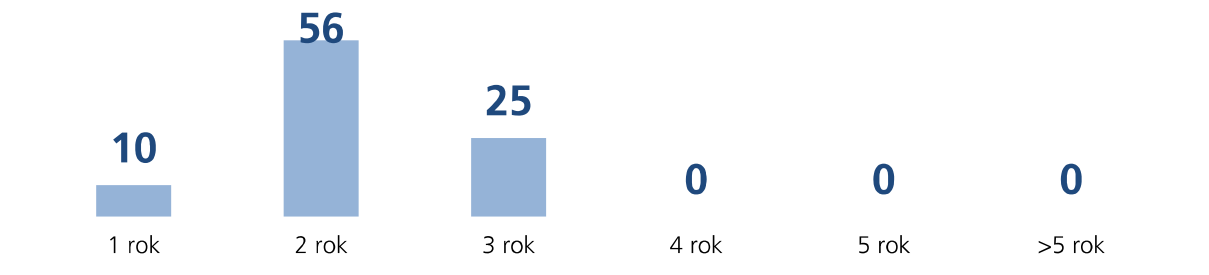
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 501 m², varav 5 141 m² utgör boyta och 1 360 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Orangeriet	-

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

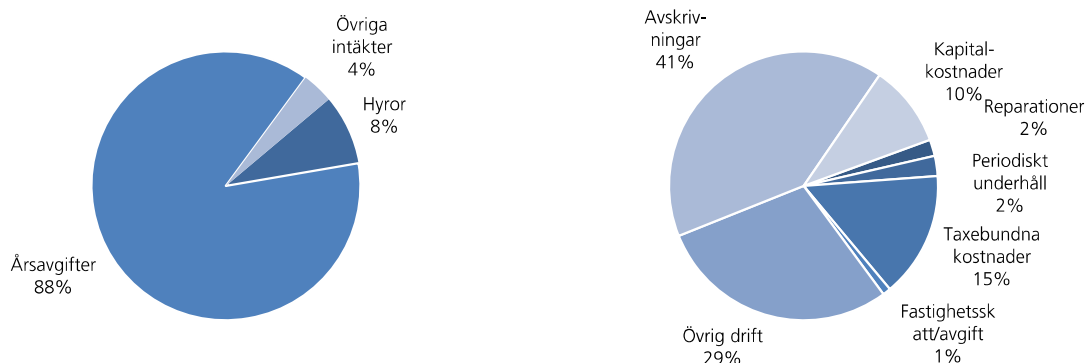
Elhandelsavtalet för 5 år tecknades i februari 2021 till fast pris.

I maj 2023, kommer lånet på ca 18 miljoner att omförhandlas. Övriga lån ligger med fast ränta under 2023.

Föreningens sopavgifter kommer att vara oförändrade enligt information från sopsamfällighetens styrelse.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet 2021/2022 tog SBC över som ny förvaltare. Överlämningen av tidigare förvaltare Nordic Life sköttes tyvärr inte på ett professionellt sätt vilket har medfört mycket extra arbete för styrelsen under hela 2022.

En nollställning av trädgården på innegården gjordes under våren 2022.

Styrelsen har under året låtit besikta vinds och källarutrymmen.

Installerat 10 laddplatser i garaget samt gjort underhållsarbete på våra fasader.

I samband med bytet av förvaltare, sker en förändring i kontoplanen. Detta gör att kostnaderna bokats på olika kontot 2021 och 2022, vilket påverkar jämförelsen mellan åren på kontonivå.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	759	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 893	11 031	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	43	52	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	80	-	-
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	66	-87	124
Nettoomsättning (tkr)	4 353	4 376	4 334	4 629

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 141 m² bostäder och 1 360 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	139 358 100	0	0	139 358 100
Upplåtelseavgifter	26 596 900			26 596 900
Fond för yttre underhåll	4 257 859	800 000	-48 569	3 506 428
S:a bundet eget kapital	170 212 859	800 000	-48 569	169 461 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 844 022	-800 000	114 279	-4 158 301
Årets resultat	-195 123	-195 123	-65 710	65 710
S:a fritt eget kapital	-5 039 145	-995 123	48 569	-4 092 591
S:a eget kapital	165 173 714	-195 123	0	165 368 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-195 123
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 044 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
summa balanserat resultat	-5 039 145

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	111 125
att i ny räkning överförs	-4 928 020

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 352 797	4 375 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 110	65 141
Summa rörelseintäkter		4 409 907	4 440 887
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 844 975	-1 735 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 561	-162 623
Personalkostnader	Not 6	-91 300	-88 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 873 111	-1 871 390
Summa rörelsekostnader		-4 152 947	-3 857 941
RÖRELSERESULTAT		256 960	582 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 467	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 550	-517 236
Summa finansiella poster		-452 083	-517 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 123	65 710
ÅRETS RESULTAT		-195 123	65 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	217 829 397	219 495 979
Summa materiella anläggningstillgångar	217 829 397	219 495 979
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	217 879 397	219 545 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23 136	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 961 769	2 915 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	166 395
Summa kortfristiga fordringar	3 984 905	3 082 219
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 684	0
Summa kassa och bank	2 684	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 987 589	3 082 219
SUMMA TILLGÅNGAR	221 866 986	222 628 198

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 358 100	139 358 100
Upplåtelseavgifter		26 596 900	26 596 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 257 859	3 506 428
Summa bundet eget kapital		170 212 859	169 461 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 844 022	-4 158 301
Årets resultat		-195 123	65 710
Summa fritt eget kapital		-5 039 145	-4 092 591
SUMMA EGET KAPITAL		165 173 714	165 368 837
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 555 250	56 000 000
Summa långfristiga skulder		38 555 250	56 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 444 750	710 700
Fakturerad med ej upparbetad intäkt		0	-16 128
Leverantörsskulder		118 416	121 207
Skatteskulder		21 973	0
Övriga skulder		144 297	6 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	408 586	437 299
Summa kortfristiga skulder		18 138 022	1 259 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 866 986	222 628 198

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 för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

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
Laddstolpar	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 873 888	3 900 874
Hyror garage moms	11 631	0
Hyror parkering	0	380 252
Hyror garage	345 325	0
Hyror förråd	13 273	12 720
Hyresrabatt	-3 500	0
Vattenintäkter	81 900	81 900
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 723	0
Gästlägenhet	8 400	0
Öresutjämning	11	0
	4 352 797	4 375 746

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	17 123	0
	Försäkringsersättning	0	32 338
	Övriga intäkter	39 988	32 803
		57 110	65 141
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 342	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 078	0
	Snöröjning/sandning	7 140	0
	Städning entreprenad	181 239	181 627
	Städning enligt beställning	4 199	0
	Hissbesiktning	9 218	0
	Bevakning	4 845	4 669
	Garage/parkering	700	0
	Serviceavtal	114 873	40 119
	Förbrukningsmateriel	920	745
	Brandskydd	18 104	0
		405 658	227 160
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	95 968
	Gemensamma utrymmen	0	47 008
	Entré/trapphus	3 344	0
	Installationer	0	58 427
	Värmeanläggning/undercentral	2 681	0
	Ventilation	16 668	0
	Elinstallationer	27 011	0
	Hiss	1 041	0
	Huskropp utvändigt	0	15 963
	Balkonger/altaner	3 218	0
	Mark/gård/utemiljö	0	98 355
	Garage/parkering	22 695	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 400	0
		91 058	315 721
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	111 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	48 569
		111 125	48 569
	Taxebundna kostnader		
	El	89 289	94 052
	Värme	279 890	339 253
	Vatten	132 503	130 333
	Sophämtning/renhållning	188 233	202 137
	Grovsopor	3 491	0
		693 406	765 775
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	136 437	77 419
	Bredband	359 448	276 968
		495 885	354 387
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 843	24 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 844 975	1 735 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	0
	Tele- och datakommunikation	186	450
	Inkassering avgift/hyra	6 225	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 500	15 625
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	227 500	118 135
	Förvaltningsarvodena övriga	26 776	0
	Administration	32 038	6 301
	Konsultarvode	38 772	0
	Övriga driftskostnader	0	22 112
		343 561	162 623
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 500	70 000
	Sociala kostnader	18 800	18 016
		91 300	88 016
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 871 390	1 871 390
	Förbättringar	1 721	0
		1 873 111	1 871 390
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	231 800 000	231 800 000
	Nyanskaffningar	206 529	0
	Utgående anskaffningsvärde	232 006 529	231 800 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 304 021	-10 432 631
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 873 111	-1 871 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 177 132	-12 304 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	217 829 397	219 495 979
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 661 000	44 661 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	126 759 000	95 750 000
	Taxeringsvärde mark	46 284 000	45 073 000
		173 043 000	140 823 000

Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
	Rundbäck Fastighets AB 769625-7380 Göteborg	50 000	50 000
		50 000	50 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 753	0
	Skattefordran	0	4 157
	Klientmedel hos SBC	2 539 228	308 460
	Klientmedelskonto hos förvaltare	0	1 831 072
	Kortfristig fordran Rundbäck Fastighet AB	345 325	772 135
	Fakturerad ej upparbetad intäkt 2021	16 128	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		3 961 769	2 915 824

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	21 040
	Förutbetalda kostnader	0	145 355
		0	166 395

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 506 428	2 706 428
	Reservering enligt stadgar	800 000	800 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 569	0
	Vid årets slut	4 257 859	3 506 428

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,000 %	9 080 000	9 080 000	2024-06-01
Handelsbanken	0,690 %	30 004 250	30 533 250	2026-03-01
Handelsbanken	0,920 %	16 915 750	17 097 450	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		56 000 000	56 710 700	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 444 750	-710 700	
		38 555 250	56 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 446 500 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.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	0	14 000
Ränta	43 263	43 745
Avgifter och hyror	353 166	309 876
Upplupna driftskostnader	0	54 713
Upplupna kostnader	12 157	14 964
	408 586	437 298

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade inom den närmsta tiden.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Rebecka Ledel
Ordförande

Ulf Bjerstaf
Ledamot

Rebecca Margaretha Lindevall
Ledamot

Anna-Lena Runnquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Emilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädriket 1, org.nr. 769625-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädriket 1 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 2022-12-31 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 revisionsssed 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. Revisor 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 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 revisionsssed 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. 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 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 Trädriket 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: eddd2fb1ad69f33de2248b3899f282dc414a05c1387c8ed9c9dfbfc1b590882172c0f87432067c91e14ada639039d00ae61fa8365e17fa59fddac73298eb9334

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