

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 15:8	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

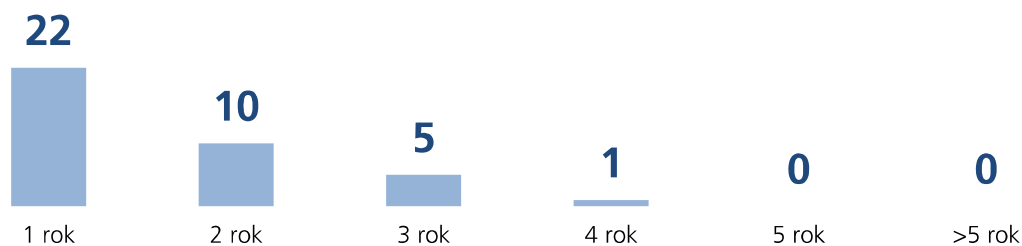
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 098 m², varav 2 049 m² utgör boyta och 49 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Förråd 1	Hyrs ut
Förråd 2	Ledigt
Förråd 3	Ledigt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Fjärrvärmepump	2022	
Byggnation extra vindsförråd	2022	
Upprättande av Underhållsplan via SBC	2022	
Uppdatering energisnål belysning, exteriört samt interiört	2022	
Byte av elsystem i fastigheten	2022	
Upphandling klottersanering efter återkommande behov	2022 - 2023	Löpande tills vidare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Träd, beskärning framflyttad	2023	Till följd av aktuellt behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Huskompetens AB

Övrig information

Då fastighetstaxeringen för år 2022 är felaktig och inte visar den rätta fördelningen av föreningens bostadsrätter respektive hyresrätter vill vi göra ett förtydligande gällande detta för att undvika missförstånd i fråga om föreningens inkomstfördelning.

Föreningen består totalt av 38 lägenheter med fördelningen 34 bostadsrätter och 4 hyresrätter.

Vi har i skrivande stund lämnat in en korrigerad fastighetstaxering för föreningen till Skatteverket men till följd av långa handläggningstider har den inte hunnit uppdaterats innan denna årsredovisning går i tryck.

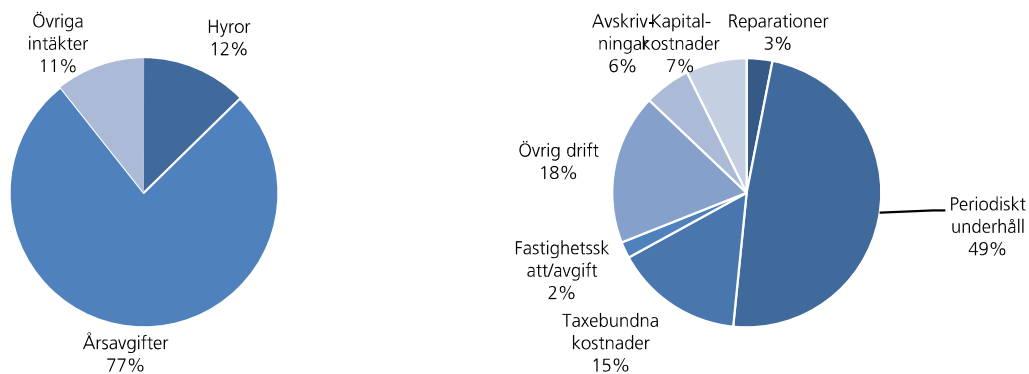
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 874 808	2 569 137
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 732 766	1 695 696
Finansiella intäkter	4 384	310
Ökning av långfristiga skulder	920 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	94 917	0
	2 752 068	1 696 006
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 648 711	1 527 645
Finansiella kostnader	222 469	255 021
Ökning av kortfristiga fordringar	6 869	10 012
Minskning av långfristiga skulder	0	43 465
Minskning av kortfristiga skulder	0	554 192
	2 878 049	2 390 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 748 827	1 874 808
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-125 982	-694 328

*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

Husets elledningar har uppdaterats till dagens standard och all el i allmänna utrymmen har setts över. All belysningsarmatur har bytts ut till energisnåla alternativ samt exteriör belysning har monterats för ökad trivsel på gården.

För att stävja återkommande problem med klotter har ett löpande avtal med Klotterjägarna tecknats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	709	689	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	692	714	699	651
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 042	13 537	13 561	12 213
Elkostnad/m ² totalyta	36	20	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	123	125	89	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	42	34	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	122	163	127
Soliditet (%)	23	27	27	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 304	-257	-1 787	-614
Nettoomsättning (tkr)	1 728	1 692	1 475	1 404

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 049 m² bostäder och 49 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	40 638 574	0	0	40 638 574
Uppskrivningsfond	31 078 153	-164 863	0	31 243 015
Upplåtelseavgifter	2 822 114	0	0	2 822 114
Ack kostnad för nyupplåtelse	11 537 828	0	0	11 537 828
Kapitaltillskott	584 000	0	0	584 000
Fond för yttre underhåll	283 536	283 536	-142 554	142 554
S:a bundet eget kapital	86 944 205	118 673	-142 554	86 968 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-77 761 173	-118 673	-114 466	-77 528 034
Årets resultat	-1 304 390	-1 304 390	257 020	-257 020
S:a fritt eget kapital	-79 065 563	-1 423 063	142 554	-77 785 054
S:a eget kapital	7 878 642	-1 304 390	0	9 183 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 304 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-77 477 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 536
summa balanserat resultat	-79 065 563

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

283 536
-78 782 027

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	1 728 387	1 691 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 379	3 970
Summa rörelseintäkter		1 732 766	1 695 696
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 450 874	-1 380 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 099	-116 030
Personalkostnader	Not 6	-31 738	-31 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 360	-170 360
Summa rörelsekostnader		-2 819 071	-1 698 005
RÖRELSERESULTAT		-1 086 305	-2 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 384	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 469	-255 021
Summa finansiella poster		-218 085	-254 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 304 390	-257 020
ÅRETS RESULTAT		-1 304 390	-257 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	32 114 464	32 284 824
Summa materiella anläggningstillgångar	32 114 464	32 284 824
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 114 464	32 284 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 431	758
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	662 248	1 475 275
Summa kortfristiga fordringar	675 679	1 476 033
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 143 546	462 304
Summa kassa och bank	1 143 546	462 304
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 819 225	1 938 337
SUMMA TILLGÅNGAR	33 933 688	34 223 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 998 516	54 998 516
Uppskrivningsfond		31 078 153	31 243 015
Kapitaltillskott		584 000	584 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	283 536	142 554
Summa bundet eget kapital		86 944 205	86 968 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-77 761 173	-77 528 034
Årets resultat		-1 304 390	-257 020
Summa fritt eget kapital		-79 065 563	-77 785 054
SUMMA EGET KAPITAL		7 878 642	9 183 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 195 285	16 695 285
Summa långfristiga skulder		7 195 285	16 695 285
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 375 000	7 955 000
Leverantörsskulder		125 436	86 315
Skatteskulder		115 494	112 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	243 832	191 425
Summa kortfristiga skulder		18 859 762	8 344 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 933 688	34 223 161

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 329 122	1 290 715
Hyror bostäder	180 972	180 972
Hyror lokaler	10 737	16 704
Hyror parkering	27 000	27 000
Bredbandsintäkter	172 824	185 331
Hysesrabatt	0	-9 000
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	4	4
	1 728 387	1 691 726

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	3 770
Övriga intäkter	4 379	200
	4 379	3 970

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	46 211	19 127
	Fastighetskötsel beställning	6 371	6 775
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 251
	Snöröjning/sandning	7 619	20 218
	Städning entreprenad	55 811	56 697
	Städning enligt beställning	0	1 463
	Gemensamma utrymmen	421	0
	Gård	1 199	6 469
	Serviceavtal	3 765	0
	Förbrukningsmateriel	4 240	2 187
		125 637	117 187
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 508	0
	Tvättstuga	1 547	9 143
	Källare	0	4 175
	Entré/trapphus	35 049	0
	Lås	11 993	0
	Installationer	1 410	0
	VVS	2 375	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 469
	Elinstallationer	1 400	9 905
	Skador/klotter/skadegörelse	15 671	0
	Övrigt	9 500	0
		93 453	24 692
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	1 474 403	0
	Tak	0	499 678
		1 474 403	499 678
	Taxebundna kostnader		
	El	75 030	42 605
	Värme	257 786	263 265
	Vatten	91 814	87 215
	Sophämtning/renhållning	45 089	44 811
		469 718	437 896
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 234	39 028
	Markhyra/vägavgift/avgäld	10 896	10 181
	Kabel-TV	3 637	22 029
	Bredband	173 024	173 024
		228 791	244 262
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 872	56 622
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 450 874	1 380 337

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	3 752
	Juridiska åtgärder	4 531	0
	Inkassering avgift/hyra	2 000	2 002
	Revisionsarvode extern revisor	18 109	54 117
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	46 862	45 864
	Administration	36 339	6 407
	Konsultarvode	50 239	3 438
	Övriga driftskostnader	6 944	0
		166 099	116 030
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 150	23 800
	Sociala kostnader	7 588	7 478
		31 738	31 278
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	5 497	5 497
	Uppskrivning byggnad	164 863	164 863
		170 360	170 360

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 072 500	1 072 500
	Utgående anskaffningsvärde	1 072 500	1 072 500
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	32 163 500	32 163 500
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-164 863	-164 863
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-920 485	-755 622
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	31 078 153	31 243 015
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 692	-25 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 497	-5 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 189	-30 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 114 464	32 284 824
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 115 000	19 518 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	28 000 000
		50 115 000	47 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 000 000	47 400 000
	Lokaler	115 000	118 000
		50 115 000	47 518 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	56 967	55 827
	Klientmedel hos SBC	253 951	396 211
	Fordringar	0	6 944
	Räntekonto hos SBC	351 330	1 016 293
		662 248	1 475 275
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	142 554	584 232
	Reservering enligt stadgar	283 536	142 554
	Reservering enligt stämmobeslut	-142 554	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-584 232
	Vid årets slut	283 536	142 554

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,900 %	7 195 285	7 195 285	2025-05-21
Nordea	0,700 %	9 500 000	9 500 000	2023-05-17
Nordea	2,360 %	7 875 000	7 955 000	2023-09-29
Nordea	2,940 %	1 000 000	0	2023-09-08
Summa skulder till kreditinstitut		25 570 285	24 650 285	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 375 000	-7 955 000	
		7 195 285	16 695 285	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 975 000 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	25 610 285	24 720 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	20 555	20 555
Arvoden	47 950	23 800
Sociala avgifter	15 066	7 478
Ränta	17 013	14 285
Avgifter och hyror	143 248	125 307
	243 832	191 425

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beskärning av träd på föreningens mark flyttas fram i underhållsplanen efter aktuellt behov.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Andreas Hylander
Ordförande

Carita Dennerholm
Ledamot

Lisa Lindholm
Ledamot

Sofia Samuelsson
Ledamot

Karolina Westin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orustgatan 13 för år 2022 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens 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 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.

Jonsered den

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 389 913	1 329 122	1 290 000
Hyror bostäder	180 000	180 972	180 000
Hyror lokaler	8 000	10 737	16 000
Hyror parkering	27 000	27 000	27 000
Bredbandsintäkter	86 000	172 824	172 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	4 379	0
	1 690 913	1 732 766	1 685 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-22 000	-46 211	-22 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-6 371	-17 200
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-23 000	-7 619	-10 000
Städning entreprenad	-63 000	-55 811	-55 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-28 500	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-421	0
Gård	-2 000	-1 199	-3 000
Serviceavtal	-12 000	-3 765	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 240	-2 000
	-168 500	-125 637	-125 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-14 508	-2 000
Hyseslägenheter	0	0	-28 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Tvättstuga	0	-1 547	-20 000
Källare	0	0	-1 500
Entré/trapphus	0	-35 049	-1 500
Lås	0	-11 993	-3 000
Installationer	0	-1 410	0
VVS	0	-2 375	-7 500
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-500
Elinstallationer	0	-1 400	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 671	0
Vattenskada	0	0	-7 000
Övrigt	0	-9 500	-3 000
	-30 000	-93 453	-85 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-1 474 403	-1 500 000
	0	-1 474 403	-1 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-75 030	-41 000
Värme	-291 000	-257 786	-225 000
Vatten	-97 000	-91 814	-73 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-45 089	-41 000
	-514 000	-469 718	-380 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 234	-45 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-12 000	-10 896	-14 000
Kabel-TV	0	-3 637	-12 500
Bredband	-86 000	-173 024	-180 000
	-141 000	-228 791	-251 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 000	-58 872	-54 000
	-62 000	-58 872	-54 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-626	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-4 531	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 000	-1 000
Hysesförluster	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-18 109	-26 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-500
Förvaltningsarvode	-51 000	-46 862	-52 000
Administration	-10 000	-36 339	-11 000
Konsultarvode	0	-50 239	-32 500
Övriga driftskostnader	0	-6 944	0
	-93 000	-166 099	-126 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-26 250	-24 150	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-8 300	-7 588	-7 000
	-34 550	-31 738	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 000	-5 497	-6 000
Uppskrivning byggnad	-165 000	-164 863	-165 000
	-171 000	-170 360	-171 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 214 050	-2 819 071	-2 746 700
RÖRELSERESULTAT	476 863	-1 086 305	-1 061 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 304	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	57	0
Låneräntor	-594 000	-222 256	-183 000
Räntekostnader skattekonto	0	-57	0
Övriga räntekostnader	0	-156	0
	-594 000	-218 085	-183 000
RESULTAT	-117 137	-1 304 390	-1 244 700

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