



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 Råbocken 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Föreningen är medlem i Kvarteret Råbocken Samfällighetsföreningen Örebro. Föreningens andel är 9,6 procent. Samfälligheten förvaltar kretsloppshus.

Styrelsen

Åsa Linnea Hartman	Ordförande
Julia Rehnberg	Ledamot
Anna Ågren	Ledamot

Ellen Beijer	Suppleant
Richard Dahlgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Claes-Göran Rapp	Auktoriserad revisor	Grant Thornton Sweden AB
------------------	----------------------	--------------------------

Valberedning

Elias Anderson
Alexander Ekengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råbocken 6	2012	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

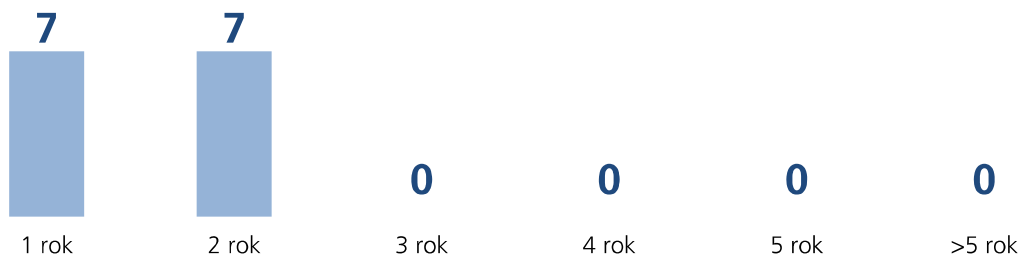
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 733 m², varav 733 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarutrymmen med förråd
Pannrum/verkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 20221101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2026	Uppskjutet pga oväntade kostnader. Planeras bekostas av sparat kapital (ej från underhållsfond.)
Byte av VVC-pump och expansionskärl	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Enligt underhållsplanen behöver avsättning till denna utökas från 20 000 kr till 24 000 kr till nästa år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2052.

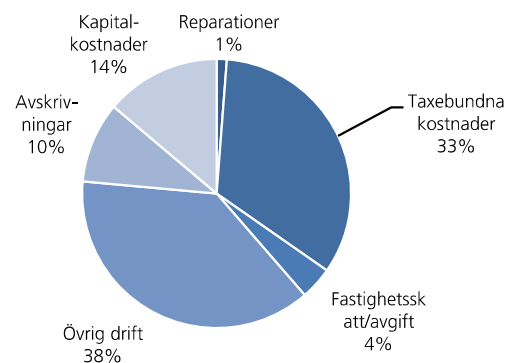
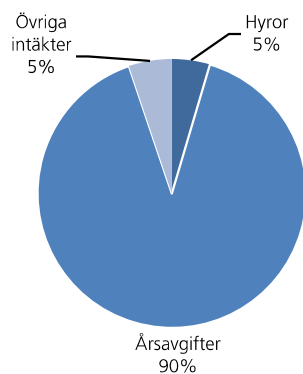
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 570	455 650
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	552 565	507 012
Finansiella intäkter	1 816	113
Minskning kortfristiga fordringar	0	421
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 401
	554 381	523 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	416 543	332 803
Finansiella kostnader	75 251	71 725
Ökning av kortfristiga fordringar	28 253	0
Minskning av långfristiga skulder	37 500	37 500
Minskning av kortfristiga skulder	14 724	0
	572 271	442 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	519 680	537 570
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-17 890	81 919

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av lån. Byte av bank till Handelsbanken från Länsförsäkringar bank.

Uppsägning av städavtalet i trapphuset. Städschema för medlemmar infört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 559	6 611	6 662	6 730
Elkostnad/m ² totalyta	63	50	47	48
Värmekostnad/m ² totalyta	141	134	126	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	40	55	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	98	100	99
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	50	11	-521
Nettoomsättning (tkr)	550	507	506	505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 733 m² bostäder.

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	10 088 177	0	0	10 088 177
Fond för yttre underhåll	60 000	20 000	0	40 000
S:a bundet eget kapital	10 148 177	20 000	0	10 128 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-384 765	-20 000	49 846	-414 610
Årets resultat	9 835	9 835	-49 846	49 846
S:a fritt eget kapital	-374 930	-10 165	0	-364 765
S:a eget kapital	9 773 247	9 835	0	9 763 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	9 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-364 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 000
summa balanserat resultat	-374 930

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-374 930
----------------------------------	-----------------

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	549 758	507 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 807	0
Summa rörelseintäkter		552 565	507 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-356 719	-279 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 824	-53 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-52 752	-52 752
Summa rörelsekostnader		-469 294	-385 555
RÖRELSERESULTAT		83 271	121 457
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 816	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 251	-71 725
Summa finansiella poster		-73 436	-71 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 835	49 846
ÅRETS RESULTAT		9 835	49 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	14 127 467	14 180 218
Summa materiella anläggningstillgångar	14 127 467	14 180 218
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 127 467	14 180 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 854	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	558 506	537 148
Summa kortfristiga fordringar	568 360	537 148
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	20 850
Summa kassa och bank	0	20 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	568 360	557 998
SUMMA TILLGÅNGAR	14 695 827	14 738 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 088 177	10 088 177
Fond för yttre underhåll	Not 9	60 000	40 000
Summa bundet eget kapital		10 148 177	10 128 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-384 765	-414 610
Årets resultat		9 835	49 846
Summa fritt eget kapital		-374 930	-364 765
SUMMA EGET KAPITAL		9 773 247	9 763 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	4 795 500
Summa långfristiga skulder		0	4 795 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 808 000	50 000
Leverantörsskulder		19 733	52 739
Skatteskulder		41 692	40 432
Övriga skulder		0	-12 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	53 155	48 633
Summa kortfristiga skulder		4 922 580	179 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 695 827	14 738 216

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	498 615	461 681
Hyror parkering	25 200	25 200
Kabel-TV intäkter	20 160	20 160
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	-13	-29
	549 758	507 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	2 507	0
Övriga intäkter	300	0
	2 807	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	22 818	16 251
	Städning entreprenad	15 983	17 292
	Myndighetstillsyn	6 000	0
	Gemensamma utrymmen	7 341	0
	Gård	2 331	0
	Förbrukningsmateriel	1 687	1 092
	Fordon	238	299
		56 398	34 934
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 868	0
	VVS	3 621	3 626
		6 489	3 626
	Taxebundna kostnader		
	El	46 291	36 419
	Värme	103 113	98 389
	Vatten	33 188	29 046
		182 592	163 854
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 416	14 159
	Samfällighetsavgift	55 583	24 120
	Kabel-TV	18 975	18 104
		89 974	56 383
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 266	20 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	356 719	279 223
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	15 160	13 125
	Föreningskostnader	665	450
	Fritids- och trivselkostnader	675	752
	Förvaltningsarvode	33 090	32 368
	Administration	10 234	1 510
	Konsultarvode	0	5 375
		59 824	53 580
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	52 752	52 752
		52 752	52 752

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 630 295	14 630 295
	Utgående anskaffningsvärde	14 630 295	14 630 295
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-450 077	-397 325
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 752	-52 752
	Utgående avskrivning enligt plan	-502 828	-450 077
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 127 467	14 180 218
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 079 958	4 079 958
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 946 000	4 763 000
		13 946 000	12 163 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 946 000	12 163 000
		13 946 000	12 163 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	20 869	20 428
	Klientmedel hos SBC	158 791	155 607
	Fordringar	17 958	0
	Räntekonto hos SBC	360 889	361 113
		558 506	537 148
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	40 000	20 000
	Reservering enligt stadgar	20 000	60 780
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-40 780
	Vid årets slut	60 000	40 000

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,340 %	0	362 500	2029-02-28
Länsförsäkringar	1,400 %	0	4 483 000	2029-01-31
Handelsbanken	3,300 %	2 408 000	0	Rörligt
Handelsbanken	3,630 %	2 400 000	0	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 808 000	4 845 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 808 000	-50 000	
		0	4 795 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 808 000 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 010 000	5 010 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	925	0
Avgifter och hyror	46 162	44 508
Snöröjning/sandning	6 068	4 125
	53 155	48 633

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inom närmsta 5 åren, enligt underhållsplan, ska målning av taket och byte av VVC-pump och expansionskärl genomföras.

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2023

Åsa Linnea Hartman
Ordförande

Julia Rehnberg
Ledamot

Anna Ågren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råbocken 6

Org.nr. 769625 - 6556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råbocken 6 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Råbocken 6:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råbocken 6 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Råbocken 6 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 stadgarerna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	507 000	498 615	461 000
Hyror parkering	33 000	25 200	25 000
Kabel-TV intäkter	14 560	20 160	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 796	0
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 507	0
Övriga intäkter	0	300	0
	554 560	552 565	506 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	0	-9 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-22 818	-15 000
Städning entreprenad	0	-15 983	-18 000
Myndighetstillsyn	0	-6 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 341	0
Gård	0	-2 331	-2 000
Serviceavtal	0	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 687	-1 000
Fordon	0	-238	0
	-29 000	-56 398	-47 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-2 868	0
VVS	0	-3 621	0
	-10 000	-6 489	-10 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Tak	0	0	-60 000
	0	0	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-56 000	-46 291	-36 000
Värme	-109 000	-103 113	-96 000
Vatten	-32 000	-33 188	-41 000
	-197 000	-182 592	-173 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-16 000	-15 416	-15 000
Samfällighetsavgift	-27 000	-55 583	-19 000
Kabel-TV	-15 000	-18 975	-14 000
Bredband	0	0	-5 000
	-58 000	-89 974	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 290	-21 266	-21 000
	-19 290	-21 266	-21 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 160	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-665	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-675	-1 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-33 090	-34 000
Administration	-5 000	-10 234	-5 000
	-57 000	-59 824	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 000	-52 752	-53 000
	-53 000	-52 752	-53 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-423 290	-469 294	-492 000
RÖRELSERESULTAT	131 270	83 271	14 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 797	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-192 000	-75 051	-73 000
Övriga räntekostnader	0	-200	0
	-192 000	-73 436	-73 000
RESULTAT	-60 730	9 835	-59 000

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