

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter såsom lokal och bostad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

#### Styrelsen

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Daniel Pettersson         | Ordförande |
| Milad Isa                 | Ledamot    |
| Farhang Nemati            | Ledamot    |
| Lahja Nissi               | Ledamot    |
| Per Gunnar Börje Olofsson | Ledamot    |
| Sture Halvard Wilhelmsson | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                  |                  |     |
|------------------|------------------|-----|
| Helene Andersson | Ordinarie Extern | PwC |
|------------------|------------------|-----|

#### Valberedning

Erik Hammarström  
Magnus Olofsson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-23.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sidensvansen 6       | 1989    | Örebro |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 899 m<sup>2</sup>, varav 320 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 579 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 2 lägenheter och 65 lokaler med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

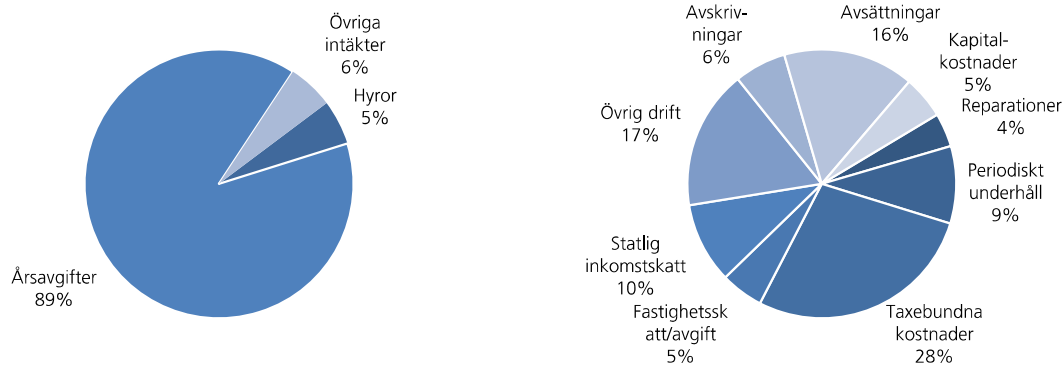
| Avtal                 | Leverantör                      |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022              | 2021             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 680 292</b>  | <b>3 148 190</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 491 670         | 1 401 127        |
| Finansiella intäkter                     | 1 942             | 5 144            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                 | 60 844           |
| Medlemsinsatser                          | 0                 | 345 000          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 285 929           | 0                |
|  | <b>1 779 541</b>  | <b>1 812 115</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 345 368         | 1 085 816        |
| Finansiella kostnader                    | 94 663            | 105 037          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 194 345           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 005 460         | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                 | 89 161           |
|  | <b>3 639 836</b>  | <b>1 280 013</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 819 998</b>  | <b>3 680 292</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 860 294</b> | <b>532 102</b>   |

\*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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 2 st

Medlemslokaler: 65 st

Överlåtelse under året: 38 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 69

Avgående medlemmar: 57

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 842   | 813   | 833   | 1 287  |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 125   | 0     | 930   | 306    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 748 | 5 018 | 5 018 | 5 018  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 75    | 78    | 69    | 40     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 162   | 171   | 184   | 192    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 16    | 9     | 33    | 34     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 49    | 54    | 56    | 10 395 |
| Soliditet (%)                            | 37    | 33    | 30    | 28     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 117   | 113   | -485  | 19 609 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 462 | 1 338 | 1 343 | 2 087  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 320 m<sup>2</sup> bostäder och 1 1579 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 155 000                    | 0                        | 0  | 155 000                    |
| Uppskrivningsfond              | 2 200 000                  | 0                        | 0  | 2 200 000                  |
| Upplåtelseavgifter             | 3 358 784                  | 0                        | 0  | 3 358 784                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>5 713 784</b>           | <b>0</b>                 | <b>0</b>   | <b>5 713 784</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 605 939                 | 0                        | 99 044   | -1 704 983                 |
| Årets resultat                 | -354 413                   | -354 413                 | -99 044  | 99 044                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-1 960 352</b>          | <b>-354 413</b>          | <b>0</b>   | <b>-1 605 939</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 753 432</b>           | <b>-354 413</b>          | <b>0</b>   | <b>4 107 845</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -354 413          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 605 939        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 960 352</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 960 352</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |        | 2022              | 2021              |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2  | 1 462 318         | 1 338 425         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3  | 29 352            | 62 702            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |        | <b>1 491 670</b>  | <b>1 401 127</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |        |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4  | -944 423          | -912 472          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5  | -166 804          | -127 080          |
| Personalkostnader                                | Not 6  | -53 922           | -32 786           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7  | -116 375          | -116 375          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |        | <b>-1 281 523</b> | <b>-1 188 713</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |        | <b>210 147</b>    | <b>212 413</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |        |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |        | 1 942             | 5 144             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |        | -94 663           | -105 037          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |        | <b>-92 721</b>    | <b>-99 893</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |        | <b>117 426</b>    | <b>112 521</b>    |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                     |        |                   |                   |
| Förändring periodiseringsfond                    | Not 11 | -291 620          | 0                 |
|  |        | <b>-291 620</b>   | <b>0</b>          |
| <b>SKATT</b>                                     |        |                   |                   |
| Statlig inkomstskatt                             |        | -180 219          | -13 477           |
|  |        | <b>-180 219</b>   | <b>-13 477</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |        | <b>-354 413</b>   | <b>99 044</b>     |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8,13          | 8 527 848         |
|   |                   | 8 644 223         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>8 527 848</b>  | <b>8 644 223</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>8 527 848</b>  | <b>8 644 223</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 228 439           | 60 701            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9             | 617 689           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10            | 56 448            |
|   |                   | 36 168            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>902 576</b>    | <b>669 609</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 1 227 368         | 3 126 284         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>1 227 368</b>  | <b>3 126 284</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 129 945</b>  | <b>3 795 894</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>10 657 793</b> | <b>12 440 117</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |           | 3 513 784         | 3 513 784         |
| Uppskrivningsfond                            |           | 2 200 000         | 2 200 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>5 713 784</b>  | <b>5 713 784</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |           | -1 605 939        | -1 704 983        |
| Årets resultat                               |           | -354 413          | 99 044            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-1 960 352</b> | <b>-1 605 939</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>3 753 432</b>  | <b>4 107 845</b>  |
| <b>OBESKATTADE RESERVER</b>                  |           |                   |                   |
| Periodiseringsfond                           | Not 11    | 291 620           | 0                 |
|  |           | <b>291 620</b>    | <b>0</b>          |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12,13 | 5 918 540         | 7 924 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>5 918 540</b>  | <b>7 924 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |           | 84 657            | 162 369           |
| Skatteskulder                                |           | 142 979           | 0                 |
| Övriga skulder                               |           | 14 586            | 14 586            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14    | 451 979           | 231 317           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>694 201</b>    | <b>408 272</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>10 657 793</b> | <b>12 440 117</b> |

## 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                | 388 634          | 138 372          |
| Årsavgifter - lokaler      | 281 520          | 479 030          |
| Årsavgifter - lokaler moms | 659 458          | 666 297          |
| Hysesbortfall              | -3 753           | 0                |
| Hyror parkering moms       | 18 400           | 16 560           |
| Hyror parkering            | 64 050           | 38 150           |
| Hyror förråd               | 2 017            | 0                |
| Elintäkter                 | 34 578           | 0                |
| Överlåtelse/pantsättning   | 17 388           | 0                |
| Öresutjämning              | 26               | 16               |
|                            | <b>1 462 318</b> | <b>1 338 425</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2022          | 2021          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 7 719         | 0             |
| Övriga intäkter       | 21 633        | 62 702        |
|                       | <b>29 352</b> | <b>62 702</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetskötsel gård beställning      | 3 610          | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 11 175         | 15 883         |
|              | Städning entreprenad                   | 39 098         | 37 548         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 3 353          | 8 537          |
|              | Hissbesiktning                         | 2 283          | 2 168          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 845            | 4 094          |
|              | Garage/parkering                       | 0              | 6 724          |
|              | Serviceavtal                           | 3 716          | 25 049         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 082          | 4 061          |
|              | Brandskydd                             | 0              | 2 461          |
|              |  | <b>67 162</b>  | <b>106 524</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Entré/trapphus                         | 0              | 32 855         |
|              | Lås                                    | 1 983          | 4 384          |
|              | VVS                                    | 25 703         | 11 612         |
|              | Ventilation                            | 21 878         | 15 413         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0              | 3 371          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 26 141         | 0              |
|              |  | <b>75 704</b>  | <b>67 635</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Entré/trapphus                         | 53 742         | 0              |
|              | Ventilation                            | 0              | 66 245         |
|              | Elinstallationer                       | 61 463         | 0              |
|              | Tak                                    | 55 875         | 0              |
|              |  | <b>171 079</b> | <b>66 245</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 144 128        | 151 008        |
|              | Värme                                  | 312 728        | 329 737        |
|              | Vatten                                 | 30 767         | 17 847         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 26 610         | 27 616         |
|              |  | <b>514 233</b> | <b>526 208</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 22 606         | 42 742         |
|              |  | <b>22 606</b>  | <b>42 742</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>93 638</b>  | <b>103 118</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>944 423</b> | <b>912 472</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 476            | 362            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0              | 37 500         |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 56 246         | 25 880         |
|              | Föreningskostnader                       | 9 529          | 0              |
|              | Styrelseomkostnader                      | 1 385          | 2 432          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 64             | 1 453          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 43 760         | 21 415         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 0              | 10 326         |
|              | Administration                           | 28 524         | 15 006         |
|              | Korttidsinventarier                      | 0              | 12 706         |
|              | Konsultarvode                            | 26 820         | 0              |
|              |  | <b>166 804</b> | <b>127 080</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 42 000         | 26 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 11 922         | 6 786          |
|              |  | <b>53 922</b>  | <b>32 786</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Byggnad                                  | 116 375        | 116 375        |
|              |  | <b>116 375</b> | <b>116 375</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början  | 13 012 565        | 13 012 565        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>13 012 565</b> | <b>13 012 565</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början  | -4 368 342        | -4 251 967        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -116 375          | -116 375          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-4 484 717</b> | <b>-4 368 342</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>8 527 848</b>  | <b>8 644 223</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 1 375 107         | 1 375 107         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 9 571 000         | 9 723 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 4 985 000         | 5 422 000         |
|               |   | <b>14 556 000</b> | <b>15 145 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder  | 5 496 000         | 5 125 000         |
|               | Lokaler   | 9 060 000         | 10 020 000        |
|               |   | <b>14 556 000</b> | <b>15 145 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Kundfordringar  | -8 168            | -8 168            |
|               | Skattekonto   | 31 001            | 24                |
|               | Skattefordran   | 0                 | 14 283            |
|               | Momsavräkning   | 2 227             | 12 594            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 294 725           | 420 981           |
|               | Räntekonto hos SBC                                      | 297 905           | 133 027           |
|               |   | <b>617 689</b>    | <b>572 740</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Försäkring  | 34 578            | 36 168            |
|               | Teknisk förvaltning                                     | 21 870            | 0                 |
|               |   | <b>56 448</b>     | <b>36 168</b>     |
| <b>Not 11</b> | <b>OBEKATTADE RESERVER</b>                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>OBEKATTADE RESERVER</b>                              |                   |                   |
|               | Periodiseringsfond tax 23                               | -291 620          | 0                 |
|               |   | <b>-291 620</b>   | <b>0</b>          |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Länsförsäkringar                               | 1,260 %                         | 4 000 000                    | 4 000 000                    | 2024-09-30                       |
| Länsförsäkringar                               | 1,260 %                         | 385 000                      | 385 000                      | 2024-09-30                       |
| Länsförsäkringar                               | 3,380 %                         | 1 533 540                    | 3 539 000                    | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>5 918 540</b>             | <b>7 924 000</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | 0                            | 0                            |                                  |
|  |                                 | <b>5 918 540</b>             | <b>7 924 000</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 918 540 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 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 924 000         | 7 924 000         |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Städning entreprenad | 3 808             | 3 129             |
| El                   | 26 270            | 9 688             |
| Värme                | 43 068            | 49 289            |
| Extern revisor       | 30 000            | 18 000            |
| Ränta                | 13 945            | 12 251            |
| Avgifter och hyror   | 334 888           | 138 960           |
|                      | <b>451 979</b>    | <b>231 317</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade större underhållsarbeten finns inför kommande år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Örebro den / 2023

Daniel Pettersson  
Ordförande

Milad Isa  
Ledamot

Farhang Nemati  
Ledamot

Lahja Nissi  
Ledamot

Per Gunnar Börje Olofsson  
Ledamot

Sture Halvard Wilhelmsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Helene Andersson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6, org.nr 716453-0789

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig



felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 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 revisionsd 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 trygghetssätt.

## 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat [om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Helene Andersson.  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 375 000            | 388 634            | 241 000            |
| Årsavgifter - lokaler              | 262 000            | 281 520            | 374 000            |
| Årsavgifter - lokaler moms         | 682 000            | 659 458            | 666 000            |
| Hysesbortfall                      | 0                  | -3 753             | 0                  |
| Hyror parkering moms               | 18 000             | 18 400             | 43 000             |
| Hyror parkering                    | 65 000             | 64 050             | 88 000             |
| Hyror förråd                       | 1 000              | 2 017              | 0                  |
| Elintäkter                         | 35 000             | 34 578             | 0                  |
| Överlåtelse/pantsättning           | 0                  | 17 388             | 0                  |
| Öresutjämnning                     | 0                  | 26                 | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 7 719              | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 21 633             | 0                  |
|                                    | <b>1 438 000</b>   | <b>1 491 670</b>   | <b>1 412 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel beställning      | -4 000             | 0                  | 0                  |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0                  | 0                  | -10 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -5 000             | -3 610             | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -18 000            | -11 175            | 0                  |
| Städning entreprenad               | -42 000            | -39 098            | -38 000            |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -10 000            | -3 353             | -8 000             |
| Hissbesiktning                     | -3 000             | -2 283             | -3 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -5 000             | -845               | -5 000             |
| Serviceavtal                       | -28 000            | -3 716             | -23 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -5 000             | -3 082             | -2 000             |
| Brandskydd                         | -3 000             | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-123 000</b>    | <b>-67 162</b>     | <b>-89 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -199 000           | 0                  | -264 000           |
| Lås                                | 0                  | -1 983             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -25 703            | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -21 878            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -26 141            | 0                  |
|                                    | <b>-199 000</b>    | <b>-75 704</b>     | <b>-264 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -53 742            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -61 463            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -55 875            | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-171 079</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -120 000           | -144 128           | -80 000            |
| Värme                              | -364 000           | -312 728           | -280 000           |
| Vatten                             | -30 000            | -30 767            | -43 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -31 000            | -26 610            | -29 000            |
|                                    | <b>-545 000</b>    | <b>-514 233</b>    | <b>-432 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -55 000            | -22 606            | -42 000            |
|                                    | <b>-55 000</b>     | <b>-22 606</b>     | <b>-42 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -94 000            | -93 638            | -104 000           |
|                                    | <b>-94 000</b>     | <b>-93 638</b>     | <b>-104 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 000            | -476              | -3 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -29 000           | -56 246           | -17 000           |
| Föreningskostnader                               | 0                 | -9 529            | 0                 |
| Styrelseomkostnader                              | -3 000            | -1 385            | -2 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -2 000            | -64               | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -49 000           | -43 760           | -45 000           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -12 000           | 0                 | 0                 |
| Administration                                   | -20 000           | -28 524           | -3 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -26 820           | 0                 |
|  | <b>-116 000</b>   | <b>-166 804</b>   | <b>-70 000</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön  | 0                 | 0                 | -29 000           |
| Styrelsearvode                                   | -42 000           | -42 000           | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -14 000           | -11 922           | -10 000           |
|  | <b>-56 000</b>    | <b>-53 922</b>    | <b>-39 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -117 000          | -116 375          | -117 000          |
|  | <b>-117 000</b>   | <b>-116 375</b>   | <b>-117 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 305 000</b> | <b>-1 281 523</b> | <b>-1 157 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>133 000</b>    | <b>210 147</b>    | <b>255 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 1 878             | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 64                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -160 000          | -94 484           | -106 000          |
| Övriga räntekostnader                            | -3 000            | -179              | -2 000            |
|  | <b>-163 000</b>   | <b>-92 721</b>    | <b>-108 000</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         | <b>-30 000</b>    | <b>117 426</b>    | <b>147 000</b>    |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                     |                   |                   |                   |
| Avsättning periodiseringsfond                    | -98 000           | -291 620          | 0                 |
|  | <b>-98 000</b>    | <b>-291 620</b>   | <b>0</b>          |
| <b>SKATT</b>                                     |                   |                   |                   |
| Statlig inkomstskatt                             | -63 000           | -180 219          | 0                 |
|  | <b>-63 000</b>    | <b>-180 219</b>   | <b>0</b>          |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-191 000</b>   | <b>-354 413</b>   | <b>147 000</b>    |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)