

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fetknoppen 16		Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

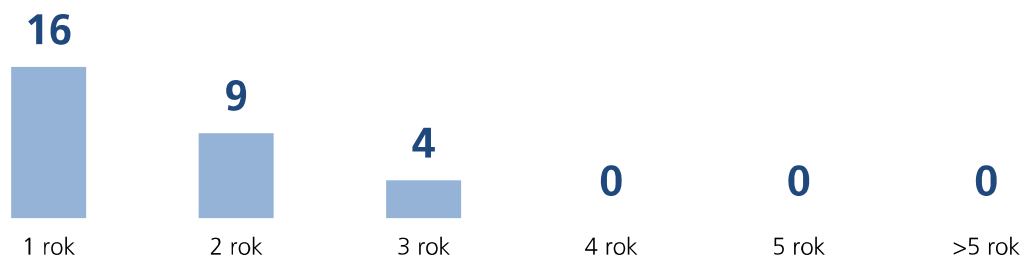
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 584 m², varav 1 584 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	22 m ²	Löpande
Förvaring	22 m ²	Löpande
Förvaring	34 m ²	Löpande
Förvaring	34 m ²	Löpande
Förvaring	24 m ²	Löpande
Förvaring	17 m ²	Löpande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elarbete vind, tvättstuga och källargång	2021	
Reparation staket	2021	
Reparera yttre ledstång i källartrappa	2021	
Takbyte	2020	
Renovering skorstenar	2019 - 2020	
Belysning vind och källartrappa	2018	
Ny torktumlare	2017	
Ventilation källare	2016	Ventiler uppborrade i källarutrymmen samt omledning av frånluften från torktumlare
Fasadrenovering	2014	Lagat skador och färgning av fasad och sockel
Balkongrenovering	2014	På samtliga balkonger har nytt tätskikt lagts för att förhindra framtida fuktskador på balkongplattan, alla balkonger har också målats (både platta och räcke). På de nedersta balkongerna har plåten bytts ut.
Renovering källarfönster	2013	Kittning samt målning
Installation av ny tvättmaskin	2012	
Renovering av stammar/rör förråd	2011	
Installation av ny tvättmaskin	2011	
Renovering av balkonger ut mot Fogdegatan	2010	
Renovering och förbättring av sophuset	2010	
Installation av nya termostater	2010	
Förbättringar i tvättstugan	2009	Ny hydrotork, mangel och renovering tvättmaskin
Byte av värmepump	2009	
Gunnebostängsel	2008	Satt upp Gunnebostängsel för att markera vår del av gräsyten och skydda från lösa hundar
Plattläggning framsida och nya cykelparkeringar	2008	Renovering framsida
Renovering, omgjutning källartrappor	2008	Källartrappor renoverades och gjordes mindre branta.
Dränering av huset	2008	ÖMAB utför dränering av hela huset
Utökning parkering och asfaltering	2008	Tog en del av gräsmattan för att få större yta för parkeringen
Plattläggning och uppsättning av spaljeér	2008	Uteplats och iordningsställande av gammal plattläggning för piskställning
Elstambyte	2004	Stigarledning från källare till lgh bytta 2004
Omläggning av tak	2004	
Rörstambyte	1994	

Planerat underhåll	År
Renovering ytterdörrar	2023
OVK och rengöring av ventilationssystemet	2023
Justering fönster och balkongdörrar	2023
Byta låssystem	2024
Renovering trapphus	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärmeservice	EON
Teknisk förvaltning	Örebro Tekniska Förvaltning
Snöröjning	ND Service AB

Föreningens ekonomi

Under 2022 höjde föreningen avgiften i två omgångar. 1 juli höjdes avgiften med fem procent och vid årsskiftet höjdes avgiften ytterligare 20 procent. Avgiften för parkeringsplats höjdes till 200 kronor per månad och hyror för förråd med fem procent. Anledningen är att föreningens kostnader för el och värme ökat och att räntekostnaderna kommer öka framöver vid omsättning av lån. Styrelsen har gjort både långsiktiga resultatprognoser och likviditetsprognoser och har omförhandlat flera avtal för att säkra upp en stabil och god ekonomi även framåt.

Föreningen redovisar enligt K2-regelverket vilket innebär att allt underhåll redovisas som kostnad i resultaträkningen. Föreningen får då stora underskott i redovisningen när renoveringar görs. Fastigheten är dock lågt värderad i balansräkningen och föreningen har god ekonomi och låga skulder. Belåning uppgår till 23 procent av taxeringsvärdet, vilket kan jämföras med genomsnittet i Örebro kommuns bostadsrättsföreningar som är 62 procent. Belåning per kvm uppgår till 3 514 kr vilket kan jämföras med genomsnittet i Örebro kommuns bostadsrättsföreningar som är 6 120 kr.

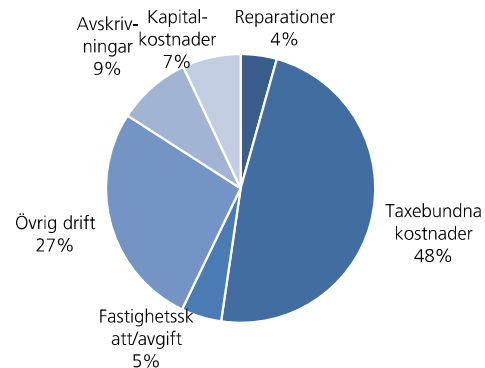
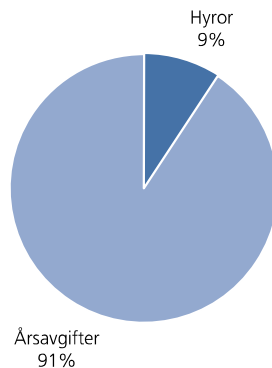
Under året har föreningen gjort en extraamortering om 50 000 kr och i början av 2023 amorterades ytterligare 85 000 kr utöver plan.

Ett lån omsattes 1 nov 2022, och föreningen valde rörlig ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	532 895	903 684
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	960 905	929 742
Finansiella intäkter	1 453	86
Minskning kortfristiga fordringar	0	59 405
Ökning av kortfristiga skulder	24 123	0
	986 481	989 233
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	797 487	956 528
Finansiella kostnader	66 193	69 472
Ökning av kortfristiga fordringar	7 942	0
Minskning av långfristiga skulder	148 156	333 809
Minskning av kortfristiga skulder	0	213
	1 019 778	1 360 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	499 597	532 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-33 297	-370 789

*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

Styrelsen har under året genomlyst samtliga kostnader, både fasta och de av mer tillfällig karaktär, för att kunna bli mer kostnadsmedvetna i våra beslut.

Vi har tagit om hand de akuta ärenden som dykt upp. Vi har bytt trasiga lås, och en dräneringspump. Vi har sett över vår fastighetsskötsel och gjort förändringar från tidigare år, däribland införskaffat en egen gräsklippare. Det kommer bidra till lägre kostnad för trädgårdsskötsel. Vi har också anställt en lokalvårdare för städning i trapphusen.

Vi har omförhandlat avtalet med Tele 2 och därmed halverat kostnaden för deras tjänster. Vi har omförhandlat vårt förvaltningsavtal med SBC, och fått en lägre förvaltningskostnad.

Vi har utsett en i styrelsen som hållbarhetsansvarig för att säkerställa vårt miljöansvar, bla vid upphandlingar.

Vi fortsätter med den årliga kontrollen av våra radiatorer, för att få bra kontroll på husets värmekostnader.

Vi har startat en Facebookgrupp för medlemmarna. Där kan man komma i kontakt med styrelsen för att få svar på frågor, och eventuellt ge förslag på förbättringar som gynnar alla boende.

Under hösten hade vi en gemensam städdag, då vi gjorde fint på olika ställen i huset. Som avslutning grillade vi korv och umgicks på vår uteplats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	534	534	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 515	3 609	3 819	2 784
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	196	190	170	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	28	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	44	42	47
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-182	-1 445	-180
Nettoomsättning (tkr)	960	929	950	966

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 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	296 552	0	0	296 552
Fond för yttre underhåll	78 108	78 108	-72 600	72 600
S:a bundet eget kapital	374 660	78 108	-72 600	369 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 424 035	-78 108	-109 876	-2 236 051
Årets resultat	15 220	15 220	182 476	-182 476
S:a fritt eget kapital	-2 408 816	-62 888	72 600	-2 418 527
S:a eget kapital	-2 034 156	15 220	0	-2 049 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 345 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 108
summa balanserat resultat	-2 408 815

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 408 815
----------------------------------	-------------------

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	959 665	928 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 240	994
Summa rörelseintäkter		960 905	929 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-677 099	-821 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 317	-108 184
Personalkostnader	Not 6	-28 926	-27 198
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 458	-86 304
Summa rörelsekostnader		-880 800	-1 042 832
RÖRELSERESULTAT		80 105	-113 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 453	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 193	-69 472
Summa finansiella poster		-64 740	-69 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 365	-182 476
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-145	0
		-145	0
ÅRETS RESULTAT		15 220	-182 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		296 552	296 552
Fond för yttre underhåll	Not 12	78 108	72 600
Summa bundet eget kapital		374 660	369 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 424 035	-2 236 051
Årets resultat		15 220	-182 476
Summa fritt eget kapital		-2 408 816	-2 418 527
SUMMA EGET KAPITAL		-2 034 156	-2 049 375
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 321 639	4 732 296
Summa långfristiga skulder		2 321 639	4 732 296
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 246 214	983 713
Leverantörsskulder		69 343	78 136
Skatteskulder		1 115	0
Övriga skulder		1 239	-3 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 623	77 979
Summa kortfristiga skulder		3 422 534	1 135 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 710 017	3 818 831

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	866 427	845 295
Hyror parkering	39 300	35 700
Hyror förråd	48 842	47 696
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	24	57
	959 665	928 748

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 240	994
	1 240	994

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	14 844
	Fastighetskötsel gård beställning	7 460	22 058
	Snöröjning/sandning	13 500	35 570
	Städning entreprenad	11 960	24 372
	Sophantering	0	1 094
	Gård	10 747	0
	Förbrukningsmateriel	4 703	139
	Fordon	0	199
		48 369	98 276
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 649	906
	Lås	14 974	17 013
	VVS	12 516	20 927
	Elinstallationer	3 039	0
	Fasad	4 588	0
	Fönster	0	2 492
	Mark/gård/utemiljö	0	6 324
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 444
	Vattenskada	0	29 156
		41 766	82 262
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	31 033
	Fasad	0	26 133
	Mark/gård/utemiljö	0	32 625
		0	89 791
	Taxebundna kostnader		
	El	37 682	27 483
	Värme	310 493	301 392
	Vatten	60 210	52 317
	Sophämtning/renhållning	46 482	40 264
		454 867	421 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 672	44 553
	Kabel-TV	38 014	42 497
		85 686	87 050
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 411	42 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	677 099	821 146

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	2 814
	Juridiska åtgärder	2 413	0
	Hysesförluster	0	24 049
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	14 250
	Föreningskostnader	1 032	1 125
	Styrelseomkostnader	1 266	0
	Fritids- och trivselkostnader	912	629
	Förvaltningsarvode	47 840	47 548
	Administration	11 576	4 761
	Korttidsinventarier	1 633	6 895
	Konsultarvode	5 375	1 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		91 317	108 184
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 300	23 450
	Löner	7 468	0
	Sociala kostnader	5 158	3 748
		28 926	27 198
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	39 629	39 629
	Förbättringar	9 530	9 530
	Markanläggning	34 299	34 299
	Inventarier	0	2 846
		83 458	86 304

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	5 183 497	5 183 497	
	Utgående anskaffningsvärde	5 183 497	5 183 497	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 092 142	-2 008 684	
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 458	-83 458	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 175 600	-2 092 142	
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 007 897	3 091 355	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	16 236 000	14 000 000	
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	10 200 000	
		26 036 000	24 200 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	26 036 000	24 200 000	
		26 036 000	24 200 000	
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	206 695	206 695	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	206 695	206 695	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-206 695	-203 849	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 846	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-206 695	-206 695	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	41 501	41 451	
	Skattefordran	0	3 130	
	Klientmedel hos SBC	199 465	345 525	
	Räntekonto hos SBC	299 432	177 036	
		540 398	567 142	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Lux Räntefond	1 215	176 238	150 000
		150 000	176 238	150 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	72 600	290 589
	Reservering enligt stadgar	78 108	72 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 600	-290 589
	Vid årets slut	78 108	72 600

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,890 %	683 320	733 320	2023-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	689 600	697 600	2024-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	915 876	927 732	2023-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	788 500	796 800	2023-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 655 000	1 675 000	2024-09-30
	Handelsbanken	3,400 %	835 557	885 557	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 567 853	5 716 009	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 246 214	-983 713	
			2 321 639	4 732 296	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 037 073 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 072 000	6 072 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	7 614	5 405
	Avgifter och hyror	97 009	72 574
		104 623	77 979

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har anlitat SBC för att ta fram en ny underhållsplan, som kommer sträcka sig 50 år framåt i tiden. Möte med SBC sker under våren för att diskutera den tidigare planen och kommande behov. I dagsläget ser styrelsen inget behov av något större underhållsarbete.

Styrelsen gör en översyn av föreningens stadgar, så att de är relevanta i förhållande till den nya bostadsrättslagen.

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2023

Eva-Marie Brandl
Ordförande

Susanne Högling
Ledamot

Jacob Larsson
Ledamot

Olle Ohlsson
Ledamot

Anders Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jens Forneng
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fogdegården

Org.nr 775000-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fogdegården för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 de 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. De 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 revisionsmed 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 Brf Fogdegården för räkenskapsåret 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 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 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 2023

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 064 000	866 427	845 000
Hyror parkering	35 000	39 300	36 000
Hyror förråd	46 000	48 842	46 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	1 240	0
	1 145 000	960 905	927 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-55 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-7 460	-25 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-13 500	-25 000
Städning entreprenad	0	-11 960	-26 000
Städning enligt beställning	0	0	-13 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	0	0	-1 000
Gård	0	-10 747	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 703	-2 000
	-66 000	-48 369	-113 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-37 000
Tvättstuga	0	-6 649	0
Lås	0	-14 974	0
VVS	0	-12 516	0
Elinstallationer	0	-3 039	0
Fasad	0	-4 588	0
	-25 000	-41 766	-37 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-31 000	0	0
Fönster	-39 000	0	0
	-70 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-37 682	-30 000
Värme	-375 000	-310 493	-302 000
Vatten	-61 000	-60 210	-52 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-46 482	-44 000
	-532 000	-454 867	-428 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-47 672	-46 000
Kabel-TV	-20 000	-38 014	-44 000
	-67 000	-85 686	-90 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 959	-46 411	-43 000
	-39 959	-46 411	-43 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 250	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-2 413	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 000	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 032	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 266	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-912	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-47 840	-49 000
Administration	-4 000	-11 576	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 633	0
Konsultarvode	-42 000	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 000
	-118 000	-91 317	-78 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-6 350	0
Lön - lokavård	-20 000	-1 118	0
Styrelsearvode	-35 000	-16 300	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-5 158	-10 000
	-65 000	-28 926	-45 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-40 000	-39 629	-40 000
Förbättringar	-10 000	-9 530	-10 000
Markanläggning	-35 000	-34 299	-35 000
Inventarier	0	0	-4 000
	-85 000	-83 458	-89 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 067 959	-880 800	-923 000
RÖRELSERESULTAT	77 041	80 105	4 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 396	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	50	0
Låneräntor	-120 000	-66 192	-68 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-120 000	-64 740	-68 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-42 959	15 365	-64 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-145	0
	0	-145	0
RESULTAT	-42 959	15 220	-64 000

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