

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heden

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 reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Styrelsen

Rolf Lindskoug	Ordförande
Jenny Jönsson Ahlberg	Ledamot
Ing-Britt Yvonne Lundgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Nilsson	Ordinarie Extern	Revelino Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Rolf Lindskoug	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TJÄDERN 2	1943	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

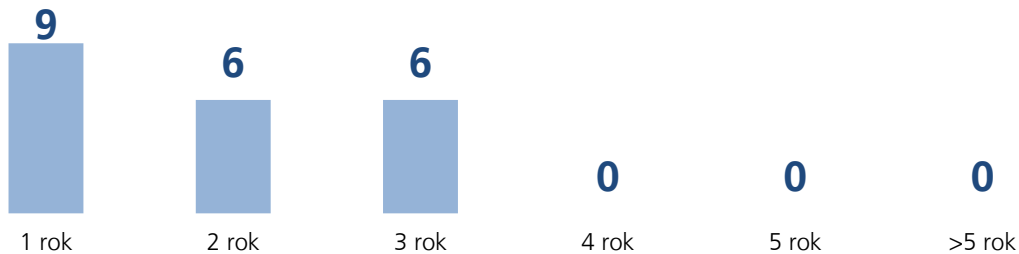
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 226 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Föreningen har en stor uteplats med trädgårdsmöbler som byggdes sommaren 2005, och nyttjas gemensamt.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2020	
Fönsterbyte i källare samt Omputsning av grund på södersidan	2019	
Rörstambyte	2006	
Samtliga badrum renoverades i samband med rörstambytet.	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omputsning grund södersidan samt utbyte av källarfönster	2018	Kostnadsförslag begärda
Byte av tak	2020	Kostnadsförslag inkommit
Målning av väggar i trapphusen	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

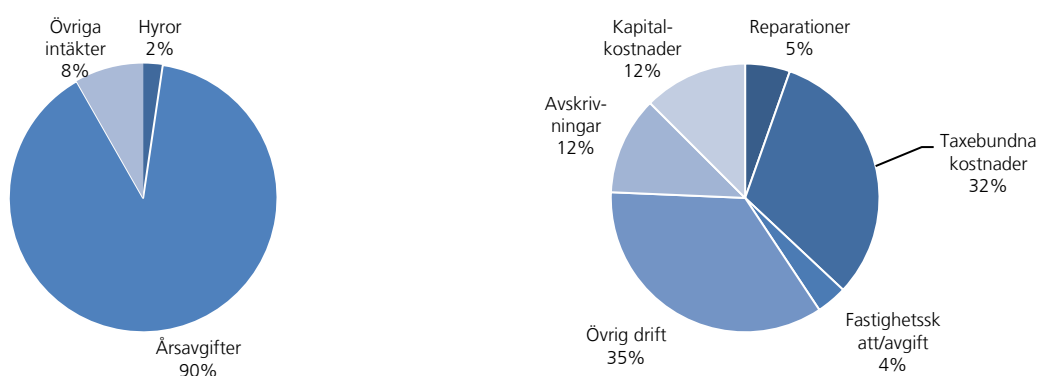
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Rolf Lindskoug
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 063 877	906 812
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	853 162	850 984
Finansiella intäkter	600	59
Minskning kortfristiga fordringar	0	9
Ökning av kortfristiga skulder	22 754	2 155
	876 516	853 207
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	652 435	558 026
Finansiella kostnader	107 323	79 416
Ökning av kortfristiga fordringar	4 673	0
Minskning av långfristiga skulder	58 700	58 700
	823 131	696 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 117 262	1 063 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	53 385	157 065

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 158	4 206	4 254	2 981
Elkostnad/m ² totalyta	25	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	133	137	121	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	33	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	65	61	55
Soliditet (%)	0	0	0	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	112	-1 597	-127
Nettoomsättning (tkr)	853	847	846	847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 226 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	35 634	0	0	35 634
Fond för yttre underhåll	81 715	45 780	0	35 935
S:a bundet eget kapital	117 349	45 780	0	71 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-916 410	-45 780	112 090	-982 720
Årets resultat	-7 507	-7 507	-112 090	112 090
S:a fritt eget kapital	-923 917	-53 287	0	-870 630
S:a eget kapital	-806 568	-7 507	0	-799 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-870 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 780
summa balanserat resultat	-923 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-923 917
----------------------------------	-----------------

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	852 826	847 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336	3 898
Summa rörelseintäkter		853 162	850 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-539 540	-459 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 251	-82 266
Personalkostnader	Not 6	-17 644	-16 040
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 511	-101 511
Summa rörelsekostnader		-753 946	-659 537
RÖRELSERESULTAT		99 216	191 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		600	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 323	-79 416
Summa finansiella poster		-106 723	-79 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 507	112 090
ÅRETS RESULTAT		-7 507	112 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,11	3 277 718	3 379 229
Summa materiella anläggningstillgångar	3 277 718	3 379 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 277 718	3 379 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 802	150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	246 565	209 389
Summa kortfristiga fordringar	251 367	209 539
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	890 044	873 814
Summa kassa och bank	890 044	873 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 141 411	1 083 353
SUMMA TILLGÅNGAR	4 419 129	4 462 582

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 634	35 634
Fond för yttre underhåll	Not 10	81 715	35 935
Summa bundet eget kapital		117 349	71 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-916 410	-982 720
Årets resultat		-7 507	112 090
Summa fritt eget kapital		-923 917	-870 630
SUMMA EGET KAPITAL		-806 568	-799 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	5 098 093	5 156 793
Leverantörsskulder		40 299	30 900
Skatteskulder		2 749	1 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	84 556	72 461
Summa kortfristiga skulder		5 225 697	5 261 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 419 129	4 462 582

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 årsboks slutet. 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	762 818	762 818
Hyror parkering	19 950	20 250
Bredbandsintäkter	64 008	64 008
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	12	10
	852 826	847 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	336	3 898
	336	3 898

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 761	33 222
	Städning entreprenad	21 600	21 600
	Städning enligt beställning	0	656
	Sophantering	2 400	1 600
	Gård	1 210	0
	Förbrukningsmateriel	8 532	2 045
		68 503	59 123
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 944	0
	Lås	4 232	0
	VVS	7 151	11 244
	Mark/gård/utemiljö	10 063	0
	Vattenskada	16 088	0
		46 478	11 244
	Taxebundna kostnader		
	El	31 107	18 554
	Värme	163 115	167 496
	Vatten	45 549	42 147
	Sophämtning/renhållning	32 431	27 736
		272 203	255 933
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 513	38 837
	Självrisk	15 000	0
	Bredband	63 944	63 944
		120 457	102 781
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 899	30 639
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	539 540	459 720
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	6 755	5 880
	Hyresförluster	150	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 406	6 047
	Förenings kostnader	14 580	0
	Förvaltningsarvode	46 568	45 566
	Administration	11 168	1 273
	Konsultarvode	4 994	18 940
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 630	4 560
		95 251	82 266
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 000	14 000
	Sociala kostnader	3 644	2 040
		17 644	16 040

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	5 172	5 172
	Förbättringar	96 338	96 338
		101 511	101 511
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 679 038	5 679 038
	Utgående anskaffningsvärde	5 679 038	5 679 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 299 809	-2 198 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 511	-101 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 401 320	-2 299 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 277 718	3 379 229
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 860 000	3 564 000
		15 260 000	11 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 260 000	11 964 000
		15 260 000	11 964 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 347	19 326
	Klientmedel hos SBC	181 811	190 063
	Räntekonto hos SBC	45 407	0
		246 565	209 389
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	35 935	174 043
	Reservering enligt stadgar	45 780	35 892
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-174 000
	Vid årets slut	81 715	35 935

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Swedbank	4,205 %	1 032 000	1 032 000	2023-03-28
Swedbank	4,152 %	1 460 468	1 481 668	2023-03-28
Swedbank	3,603 %	2 605 625	2 643 125	2023-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 098 093	5 156 793	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 098 093	-5 156 793	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 804 593 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.


Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 336 250	5 236 250

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	9 474	7 810
Avgifter och hyror	75 082	64 651
	84 556	72 461

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Försök till ommålning i trapphusen

Styrelsens underskrifter

Trelleborg den 27/4 2023


Rolf Lindskoug
Ordförande

2023-04-27

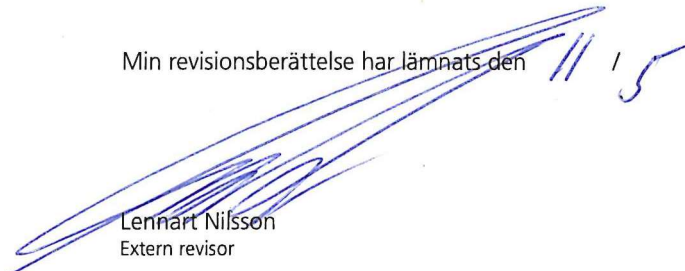

Jenny Jönsson Ahlberg
Ledamot

2023-04-27


Ing-Britt Yvonne Lundgren
Ledamot

2023-04-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2023


Lennart Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden

Org.nr 747000-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Heden 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2023-05-11

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	762 000	762 818	762 000
Hyror parkering	20 000	19 950	19 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 008	64 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 038	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	336	0
	846 000	853 162	845 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-37 000	-34 761	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-24 000	-21 600	-23 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	-2 000	-2 400	0
Gård	0	-1 210	-1 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-8 532	-1 000
	-68 000	-68 503	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-7 000	0	-5 000
Tvättstuga	0	-8 944	0
Lås	0	-4 232	0
VVS	0	-7 151	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 063	0
Vattenskada	0	-16 088	0
	-7 000	-46 478	-5 000
Taxebundna kostnader			
El	-29 000	-31 107	-19 000
Värme	-185 000	-163 115	-155 000
Vatten	-47 000	-45 549	-41 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-32 431	-29 000
	-292 000	-272 203	-244 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 513	-40 000
Självrisk	0	-15 000	0
Bredband	-71 000	-63 944	-67 000
	-114 000	-120 457	-107 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 936	-31 899	-30 000
	-28 936	-31 899	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 755	-6 000
Hysesförluster	0	-150	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 406	-6 000
Föreningskostnader	0	-14 580	-11 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-46 568	-47 000
Administration	-6 000	-11 168	-6 000
Konsultarvode	0	-4 994	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 630	-5 000
	-76 000	-95 251	-81 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-14 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-3 444	-15 000
FORA	0	-200	-1 000
	-33 000	-17 644	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 000	-5 172	-6 000
Förbättringar	-97 000	-96 338	-97 000
	-103 000	-101 511	-103 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-721 936	-753 946	-664 000
RÖRELSERESULTAT	124 064	99 216	181 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	407	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	172	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	21	0
Låneräntor	-133 000	-107 322	-81 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-133 000	-106 723	-81 000
RESULTAT	-8 936	-7 507	100 000

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