



# 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 Bäckängen i Sätla

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mark.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skogshöjds Samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar en lekplats och ett område som används som parkering. .

##### Styrelsen

Emil Persson Torgerson	Ordförande
Daniel Bildsten	Ledamot
Chatarina Jönsson	Ledamot
Josefin Katarina Judith Larsson	Ledamot
Richard Sandberg	Ledamot

Susanne Andrén	Suppleant
Oskar Christoffer Mats Ljungqvist	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Bildsten, Josefin Katarina Judith Larsson och Oskar Christoffer Mats Ljungqvist.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG

**Valberedning**

Per-Axel Hellman

Sammanställande

Maria Waldner

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sätilla 2:122	2016	Mark

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump Nibe 750.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 7 småhus.

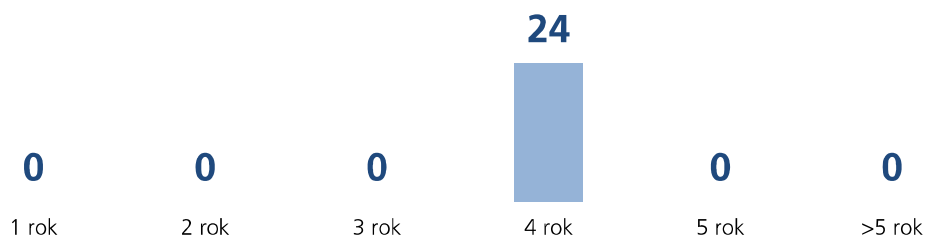
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 843 m<sup>2</sup>, varav 2 843 m<sup>2</sup> utgör boyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2022	Service avtal
Staket Uppsatt mellan 17c,19a	2022	Uppsatt pga fall risk personskada
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK Rensning ventilationskanaler	2023	Samtliga hus
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2023	Service avtal
Målning träpanel	2023-2027	Soprumshus
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2024	Service avtal
Målning träpanel förrådshus	2024-2027	Samtliga
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2025	Service avtal
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2026	Service avtal
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2026	Samtliga hus tak
Slamsugning dagvattenbrunnar	2026	Markytor
Rullställning vid fasadmålning	2026-2027	Samtliga bostadshus
PUMPGROPS SERVICE (Maj-Aug)Service avtal pumpgrop	2027	Service avtal
Målning träpanel Fasader	2027	Samtliga

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshämtning 2021-2023	Remondis
Sophantering 2017-	LBC
Kärlltvättning 2021-2023	Kärlltvätten i Sverige AB
Service Brandkyddsutrustning (soprum)	Presto AB
Service Pumpgrop 15A,B	Göteborgs Pumpservice AB
Leasingavtal Hjärtstartare	Dahl Medical AB
Planima, verktyget för underhållsplan	Planima AB
Bankkonto 2019-	Handelsbaken
Låne Konton 3st 2017-2022	Nordea
Låne Konto 1st 2023-	SBAB
El-(förbrukning) 2017-	Fortum Markets AB
El-(Leverans) 2017-	Ellevio
Vatten & Avlopp 2017-	Marks Kommun
Fiber Kommunikation 2017-	Sätilla Fiber
Skogshöjds Samfälliget 2022-	skogshöjds Samfälliget

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

#### Föreningens ekonomi

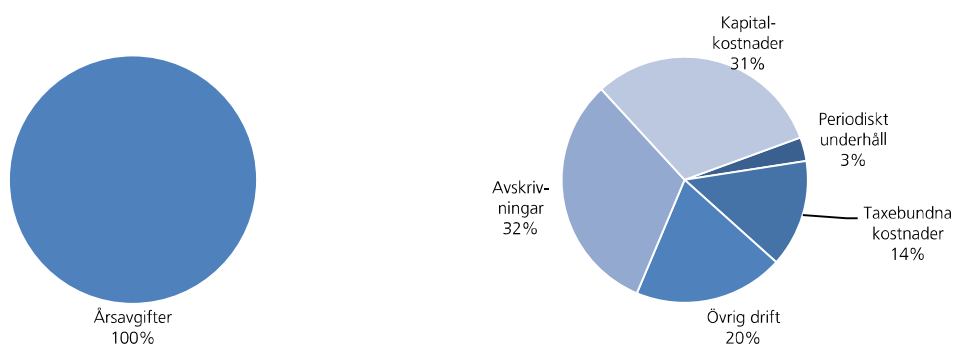
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>549 587</b>	<b>467 960</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 435 697	1 370 017
Finansiella intäkter	1 653	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	261
	<b>1 437 351</b>	<b>1 370 345</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	585 146	527 131
Finansiella kostnader	487 057	553 502
Ökning av kortfristiga fordringar	14 644	0
Minskning av långfristiga skulder	291 750	189 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 355	19 084
	<b>1 391 952</b>	<b>1 288 717</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>594 986</b>	<b>549 587</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>45 399</b>	<b>81 628</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året startade med att styrelsen tecknade om ett av föreningens tre lån hos Nordea. Lånet tecknades till en 3 års fast ränta på 1,5% med en amortering av 180 000kr/år. Nästa lån för föreningen ska tecknas om i januari 2023. (Se Händelser efter verksamhetsåret)

I mars deltog BRF Bäckängen i Sätla vid upprättandet av Skogshöjds Samfällighetsförening.

I maj genomfördes en säkerhetsbesiktning av taken. Samtliga anmärkningar är åtgärdade. Lika så installerades ett åskskydd i soprummet för att skydda dess brandsäkerhetsanläggning.

I maj byggdes ett staket längs med ett L-stöd mellan bostäderna 17C och 19A.

I juni beslutade styrelsen efter en yttre brandincident i fasaden till ett av föreningens förråd, att införskaffa pulversläckare till samtliga bostäder. Då vi inte har tillgång till vatten på utsidan av husen såg styrelsen denna punktinsats nödvändig för att förstärka brandsäkerhetsarbetet i föreningen.

2022-06-21 hölls föreningens årsstämma där stämman valde en ny styrelse, valberedning och revisor.

Utifrån det försämrade ekonomiska läget i Sverige har styrelsen under hösten ökat bevakningen av föreningens ekonomiska utveckling. Utöver en månatlig avstämning av kassaflödet, har flertalet planerade insatser i utvecklingsplanen skjutits fram i årsplaneringen och icke brådskande utvecklingsinsatser har pausats.

I oktober beslutade styrelsen att höja föreningens avgift i ett första steg med 10%. Anledningen till höjningen är att styrelsen fått uppgifter från Nordea att räntan vid omtäckningen av ett av föreningens lån i januari 2023 kommer bli kraftigt högre jämfört med nuvarande nivå. Avstämning gällande eventuellt ytterligare höjning av avgiften sker efter omtäckning. (Se Händelser efter verksamhetsåret)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	506	450	478	478
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 034	11 137	11 203	11 264
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	3	2	3
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	44	36	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	171	195	201	218
Soliditet (%)	57	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	-204	-345	-145
Nettoomsättning (tkr)	1 432	1 370	1 292	1 369

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 843 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 340 000	0	0	43 340 000
Fond för yttre underhåll	499 643	149 184	-24 375	374 834
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 839 643</b>	<b>149 184</b>	<b>-24 375</b>	<b>43 714 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 196 411	-149 184	-179 649	-867 579
Årets resultat	-128 326	-128 326	204 024	-204 024
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 324 738</b>	<b>-277 510</b>	<b>24 375</b>	<b>-1 071 602</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>42 514 905</b>	<b>-128 326</b>	<b>0</b>	<b>42 643 232</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-128 326
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 047 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 184
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 324 738</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 098
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 275 640</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	1 431 696	1 369 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 002	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 435 697</b>	<b>1 370 017</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-407 205	-302 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 052	-145 960
Personalkostnader	Not 6	-78 889	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 474	-493 474
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 078 620</b>	<b>-1 020 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>357 077</b>	<b>349 411</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 653	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 057	-553 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 403</b>	<b>-553 435</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-128 326</b>	<b>-204 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-128 326</b>	<b>-204 024</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	73 526 617	74 020 091
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 526 617</b>	<b>74 020 091</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>73 526 617</b>	<b>74 020 091</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 433	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	604 197	549 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>609 630</b>	<b>549 587</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>609 630</b>	<b>549 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>74 136 247</b>	<b>74 569 679</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		43 340 000	43 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	499 643	374 834
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 839 643</b>	<b>43 714 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 196 411	-867 579
Årets resultat		-128 326	-204 024
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 324 738</b>	<b>-1 071 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 514 905</b>	<b>42 643 232</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 653 250	20 956 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 653 250</b>	<b>20 956 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 716 250	10 704 750
Leverantörsskulder		11 821	12 397
Övriga skulder		0	13 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	240 021	239 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 968 092</b>	<b>10 969 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 136 247</b>	<b>74 569 679</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 beläning 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	120 år	120 år
Skärmväggar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 438 262	1 279 309
Bredbandsintäkter	25 056	25 056
Vattenintäkter	0	-3 782
Vattenintäkter moms	-36 838	69 140
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	-98	55
	<b>1 431 696</b>	<b>1 369 777</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	4 998	0
Övriga intäkter	-996	240
	<b>4 002</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 437	0
	Serviceavtal	4 851	12 546
	Förbrukningsmateriel	0	227
	Brandskydd	41 966	0
		<b>51 254</b>	<b>12 773</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	1 037	5 768
	VVS	3 719	19 764
	Elinstallationer	6 990	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 000
		<b>11 746</b>	<b>27 532</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	49 098	24 375
		<b>49 098</b>	<b>24 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	15 887	8 073
	Vatten	155 252	124 455
	Sophämtning/renhållning	46 956	39 943
		<b>218 095</b>	<b>172 471</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 914	47 088
	Samfällighetsavgift	10 933	0
	Bredband	16 165	18 080
		<b>77 012</b>	<b>65 168</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>407 205</b>	<b>302 319</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	7 425	0
	Inkassering avgift/hyra	510	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 125	13 125
	Föreningskostnader	16 872	17 638
	Fritids- och trivselkostnader	0	822
	Förvaltningsarvode	44 702	32 874
	Administration	9 558	2 822
	Konsultarvode	0	73 969
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
	OBS konto	80	0
		<b>99 052</b>	<b>145 960</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	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 889	18 852
		<b>78 889</b>	<b>78 852</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	478 333	478 333
	Förbättringar	15 141	15 141
		<b>493 474</b>	<b>493 474</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 892 816	75 892 816
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 892 816</b>	<b>75 892 816</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 872 725	-1 379 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-493 474	-493 474
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 366 199</b>	<b>-1 872 725</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 526 617</b>	<b>74 020 091</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 190 000	18 190 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 076 000	39 076 000
	Taxeringsvärde mark	7 320 000	7 320 000
		<b>46 396 000</b>	<b>46 396 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 396 000	46 396 000
		<b>46 396 000</b>	<b>46 396 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	2	0
	Momsavräkning	9 209	0
	Klientmedel hos SBC	214 299	375 552
	Räntekonto hos SBC	380 687	174 035
		<b>604 197</b>	<b>549 587</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	374 834	339 900
	Reservering enligt stadgar	149 184	149 184
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 375	-114 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>499 643</b>	<b>374 834</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,200 %	0	10 588 750	2022-01-19
Nordea	1,450 %	0	10 536 250	2023-01-18
Nordea	1,500 %	10 463 250	10 536 250	2024-01-17
Nordea	1,660 %	10 443 000	0	2025-01-22
Nordea	1,500 %	10 463 250	0	2023-01-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 369 500</b>	<b>31 661 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 716 250	-10 704 750	
		<b>20 653 250</b>	<b>20 956 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 104 500 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.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 250 000	32 250 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 101
	Ränta	93 832	104 223
	Avgifter och hyror	133 047	121 934
		<b>240 021</b>	<b>239 258</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 18 januari tecknade styrelsen om ett av föreningens tre lån. Lånet avslutades hos Nordea och tecknades hos SBAB till en 5 års fast ränta på 3,68% med en amortering av 80 000kr/år. Styrelsen gör bedömningen att denna räntenivå trots att den kraftigt höjs i dagsläget inte medför att en ytterligare höjning av föreningens avgift ses nödvändig under första halvåret 2023.

Då föreningen i januari 2024 ska teckna om ytterligare ett lån, befaras dock utifrån nuvarande ekonomiska prognoser, en ytterligare höjning av avgiften vara nödvändig under andra halvåret 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Mark den / 2023

Emil Persson Torgerson  
Ordförande

Daniel Bildsten  
Ledamot

Chatarina Jönsson  
Ledamot

Josefin Katarina Judith Larsson  
Ledamot

Richard Sandberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila, org. nr 769631-6616

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätila för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bäckängen i Sätilla för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm se digital signering för datum

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 582 020	1 438 262	1 438 200
Bredbandsintäkter	25 000	25 056	25 000
Vattenintäkter moms	0	-36 838	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	-98	0
Försäkringsersättning	0	4 998	0
Övriga intäkter	0	-996	0
	<b>1 607 020</b>	<b>1 435 697</b>	<b>1 463 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-4 437	-5 000
Serviceavtal	-14 000	-4 851	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
Brandskydd	-2 000	-41 966	0
	<b>-17 000</b>	<b>-51 254</b>	<b>-17 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Sophantering/återvinning	0	-1 037	-4 000
VVS	0	-3 719	0
Elinstallationer	0	-6 990	-23 000
	<b>0</b>	<b>-11 746</b>	<b>-27 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-49 098	0
	<b>0</b>	<b>-49 098</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-19 000	-15 887	-10 000
Vatten	-155 000	-155 252	-140 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-46 956	-40 000
	<b>-220 000</b>	<b>-218 095</b>	<b>-190 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-52 000	0	-50 000
Samfällighetsavgift	-3 000	-10 933	0
Bredband	-20 000	-16 165	-20 000
	<b>-75 000</b>	<b>-27 098</b>	<b>-70 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-7 425	0
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-510	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 125	-14 000
Föreningskostnader	-18 000	-16 872	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Studieverksamhet	-1 000	0	-7 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-44 702	-45 000
Administration	-5 000	-9 558	-2 000
Konsultarvode	0	-49 914	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 780	-5 000
OBS konto	0	-80	0
	<b>-82 000</b>	<b>-148 966</b>	<b>-134 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-18 852	-18 889	-18 852
	<b>-78 852</b>	<b>-78 889</b>	<b>-79 852</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-479 000	-478 333	-479 000
Förbättringar	-16 000	-15 141	-16 000
	<b>-495 000</b>	<b>-493 474</b>	<b>-495 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-967 852</b>	<b>-1 078 620</b>	<b>-1 012 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>639 168</b>	<b>357 077</b>	<b>450 348</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	1 651	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-800 000	-487 055	-485 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-798 000</b>	<b>-485 403</b>	<b>-485 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-158 832</b>	<b>-128 326</b>	<b>-34 652</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)