



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örnehufvudsgatan 17



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örnehufvudsgatan 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2025.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Clas Lindgren	Ordförande
Cecilia Isaksen	Ledamot
Andreas Rundcrantz	Ledamot
Leif Sandström	Ledamot

Isak Jonsson	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingemar Venemyr	Ordinarie Extern	Lots Ekonomi AB
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Micaela Göthe	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 47:9	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

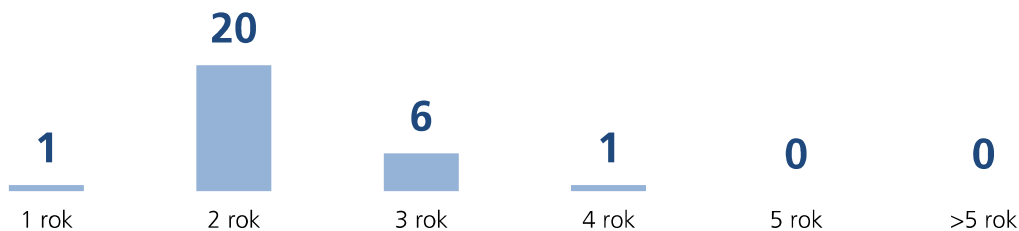
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 541 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Torkrum
Barnvagnsrum

Kommentar

Bokas via appen Boappa

Nyckel kvitteras ut från styrelsen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagat tak tillfälligt	2022	Åtgärd tills nytt tak ska läggas
Byte expansionskärl	2022	Föregående kärl för litet
bytt pump till fjärrvärmecentral	2021	
Bytt fläkt till sopnedkast	2021	
Rensning av ventilation	2019	Planerat underhåll
Byte av fönsterkassetter på södra fasaden	2019	Planerat underhåll
Avloppsrensning	2017	
Punktåtgärd taket	2016 - 2017	
Renovering av fasad	2016	Efter storm lossnade delar av fasaden

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan renoveras		Planerat underhåll
Takbesiktning/renovering	2022	Planerat underhåll
Undersöka avloppsstammar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

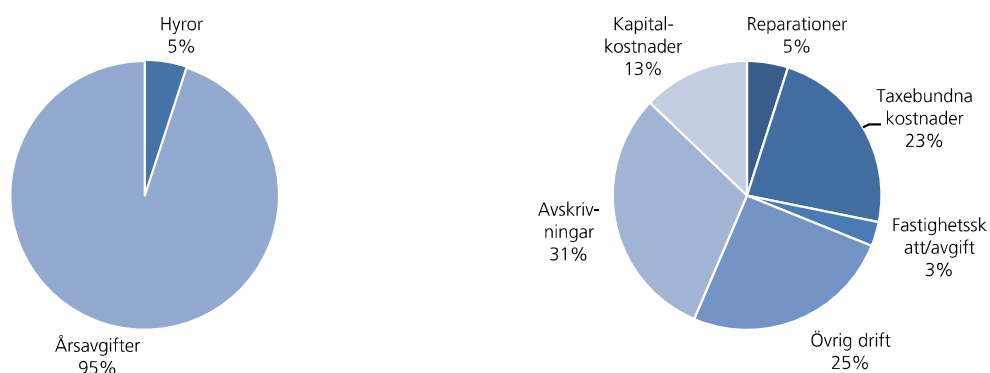
Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av SBC och Esplanad

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 176 165	2 607 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 290 220	1 294 108
Finansiella intäkter	132	29
Ökning av kortfristiga skulder	64 991	2 758
	1 355 343	1 296 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	796 509	1 015 951
Finansiella kostnader	182 481	271 055
Ökning av kortfristiga fordringar	1 443	1 057
Minskning av långfristiga skulder	440 556	440 556
	1 420 988	1 728 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 110 519	2 176 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-65 645	-431 724

*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 1 459 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

Bytt fläkt sopnedkast

Bytt cirkulationspump

Bytt expansionskärl

Punktlagat taket

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	790	790	790	767
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 349	12 635	12 921	13 177
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	122	28	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	176	203	165
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	-426	-588	-119
Nettoomsättning (tkr)	1 281	1 290	1 286	1 261

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 541 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	55 837 000	0	0	55 837 000
Upplåtelseavgifter	6 989	0	0	6 989
Fond för yttre underhåll	331 737	165 000	-332 500	499 237
S:a bundet eget kapital	56 175 726	165 000	-332 500	56 343 226
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 539 609	-165 000	-93 548	-2 281 061
Årets resultat	-121 817	-121 817	426 048	-426 048
S:a ansamlad förlust	-2 661 426	-286 817	332 500	-2 707 109
S:a eget kapital	53 514 300	-121 817	0	53 636 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-121 817
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 374 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
summa balanserat resultat	-2 661 426

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 661 426
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 281 217	1 289 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 003	4 109
Summa rörelseintäkter		1 290 220	1 294 108

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-572 568	-799 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 949	-185 409
Personalkostnader	Not 6	-27 991	-31 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 179	-433 179
Summa rörelsekostnader		-1 229 688	-1 449 130

RÖRELSERESULTAT

60 532 **-155 022**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 481	-271 055
Summa finansiella poster		-182 349	-271 026

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-121 817 **-426 048**

ÅRETS RESULTAT

-121 817 **-426 048**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	70 712 867	71 146 046
Summa materiella anläggningstillgångar	70 712 867	71 146 046
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 712 867	71 146 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	859 661	922 564
Summa kortfristiga fordringar	859 721	922 624
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 293 877	1 295 177
Summa kassa och bank	1 293 877	1 295 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 153 598	2 217 801
SUMMA TILLGÅNGAR	72 866 465	73 363 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 843 989	55 843 989
Fond för yttre underhåll	Not 10	331 737	499 237
Summa bundet eget kapital		56 175 726	56 343 226
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 539 609	-2 281 061
Årets resultat		-121 817	-426 048
Summa ansamlad förlust		-2 661 426	-2 707 109
SUMMA EGET KAPITAL		53 514 300	53 636 117
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 887 710	19 029 800
Summa långfristiga skulder		11 887 710	19 029 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 142 090	440 556
Leverantörsskulder		92 789	25 260
Skatteskulder		80 864	78 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	148 712	153 546
Summa kortfristiga skulder		7 464 455	697 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 866 465	73 363 847

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 172 205	1 172 205
Årsavgifter - garage	44 558	44 558
Hyror parkering	64 467	64 467
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 724
Öresutjämning	-13	45
	1 281 217	1 289 999

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 700	2 739
Övriga intäkter	6 303	1 370
	9 003	4 109

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 574	7 046
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 838	0
	Snöröjning/sandning	18 832	1 268
	Hissbesiktning	2 463	1 900
	Myndighetstillsyn	0	4 720
	Gemensamma utrymmen	2 867	0
	Sophantering	0	2 233
	Serviceavtal	15 743	113 361
	Förbrukningsmateriel	1 225	418
	Störningsjour och larm	0	1 250
	Brandskydd	29 425	0
		86 967	132 196
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 086
	Tvättstuga	2 936	8 000
	Sophantering/återvinning	12 250	0
	Entré/trapphus	500	0
	Lås	672	6 920
	VVS	8 848	19 488
	Värmeanläggning/undercentral	23 750	0
	Ventilation	1 506	24 375
	Elinstallationer	2 310	1 280
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 555	1 504
	Hiss	12 393	0
	Garage/parkering	0	1 658
	Skador/klotter/skadegörelse	628	3 815
	Vattenskada	1 942	0
		69 290	69 126
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	332 500
		0	332 500
	Taxebundna kostnader		
	El	33 603	35 106
	Värme	188 702	43 161
	Vatten	58 341	50 958
	Sophämtning/renhållning	44 192	43 128
	Grovsopor	3 250	3 125
		328 088	175 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 278	27 804
	Kabel-TV	17 953	22 347
	Bredband	1 140	0
		47 371	50 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 852	40 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	572 568	799 463

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 500	3 983
	Tele- och datakommunikation	9 289	3 702
	Inkassering avgift/hyra	511	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	24 955	21 281
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	149 044	145 868
	Administration	2 175	3 937
	Konsultarvode	2 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		195 949	185 409
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 300	23 650
	Sociala kostnader	6 691	7 429
		27 991	31 079
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	433 179	433 179
		433 179	433 179
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 420 238	73 420 238
	Utgående anskaffningsvärde	73 420 238	73 420 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 274 192	-1 841 012
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 179	-433 179
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 707 371	-2 274 192
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 712 867	71 146 046
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 102 297	30 102 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		55 000 000	55 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
		55 000 000	55 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	42 275	40 832
	Klientmedel hos SBC	396 534	880 988
	Fordringar kreditfakturor	744	744
	Räntekonto hos SBC	420 108	0
		859 661	922 564

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	499 237	825 000
	Reservering enligt stadgar	165 000	55 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-332 500	-380 763
	Vid årets slut	331 737	499 237

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,570 %	6 882 866	7 064 198	2022-11-16
	Nordea	0,840 %	6 792 201	6 973 533	2025-08-20
	Nordea	1,570 %	5 354 733	5 432 625	2023-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut		19 029 800	19 470 356	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 142 090	-440 556	
			11 887 710	19 029 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 827 020 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 400 000	26 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	24 150	26 650
	Sociala avgifter	7 588	8 373
	Ränta	14 856	15 141
	Avgifter och hyror	102 118	103 382
		148 712	153 546

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

ÅTGÄRDA TAKET

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Clas Lindgren
Ordförande

Cecilia Isaksen
Ledamot

Andreas Rundcrantz
Ledamot

Leif Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Lots Ekonomi AB

Ingemar Venemyr
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Örnehufvudsgatan 17
Org.nr. 769629-7535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Örnehufvudsgatan 17 för år 2021. 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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 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 BRF Örnehufvudsgatan 17 för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Skövde den 14 juni 2022

Lots Ekonomi AB



Ingemar Venemyr

Auktoriserad revisor FAR

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 172 000	1 172 205	1 172 000
Årsavgifter - garage	50 000	44 558	44 000
Hyror parkering	63 000	64 467	64 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	5 000
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 700	0
Övriga intäkter	0	6 303	0
	1 285 000	1 290 220	1 285 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-12 574	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 838	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-18 832	-3 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 463	-3 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 867	0
Sophantering	-3 000	0	0
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-5 000	-15 743	-200 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 225	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-10 000	-29 425	0
	-50 000	-86 967	-225 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	0
Tvättstuga	0	-2 936	-5 000
Sophantering/återvinning	0	-12 250	0
Entré/trapphus	0	-500	0
Lås	0	-672	-1 500
VVS	0	-8 848	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 750	0
Ventilation	0	-1 506	-5 000
Elinstallationer	0	-2 310	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 555	-1 500
Hiss	0	-12 393	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-628	0
Vattenskada	0	-1 942	0
	-47 000	-69 290	-13 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-33 603	-50 000
Värme	-45 000	-188 702	-30 000
Vatten	-51 000	-58 341	-50 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 192	-45 000
Grovsopor	-4 000	-3 250	0
	-182 000	-328 088	-175 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 278	-27 000
Kabel-TV	-24 000	-17 953	-20 000
Bredband	0	-1 140	0
	-53 000	-47 371	-47 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-40 852	-35 000
	-35 000	-40 852	-35 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 500	-3 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-9 289	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-511	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-24 955	-24 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-154 000	-149 044	-145 000
Administration	-7 000	-2 175	-3 000
Konsultarvode	0	-2 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	0
	-198 000	-195 949	-180 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 000	-21 300	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 691	-7 000
	-29 000	-27 991	-29 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-434 000	-433 179	-434 000
	-434 000	-433 179	-434 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 028 000	-1 229 688	-1 138 000
RÖRELSERESULTAT	257 000	60 532	147 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	108	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-185 000	-182 433	-185 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-185 000	-182 349	-185 000
RESULTAT	72 000	-121 817	-38 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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