

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 Wrangelsgatan 4

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20 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

Klas Kristiansson	Ordförande
Synnöve Foghed Gillberg	Ledamot
Oskar Gustavsson	Ledamot
Golda Jartun	Ledamot
Emelie Romeborn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
-------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:9	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

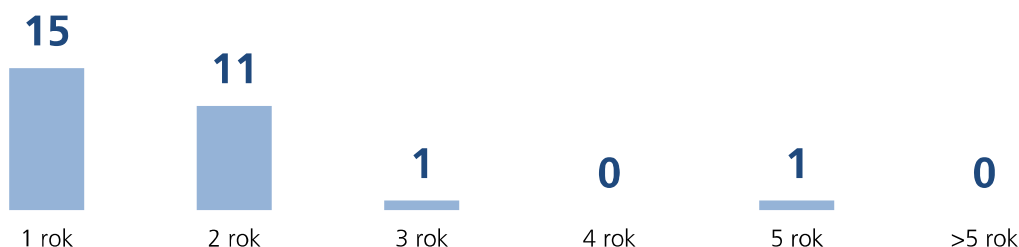
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 278 m², varav 1 278 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nya rabatter på innergården	2022	
Bytt ut takfönster i B	2022	
Mindre reparationer av tak, dörrar etc	2022	
Målat om garaget	2021	
Bytt ut inkommande vattenservis	2021	
Reparation av stödmurar, trappor mm	2020	
Brandsäkrat källardörrar	2020	
Bytt till gallerförråd	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2024 eller 2025	På grund av det ekonomiska läget har fönsterbytet skjutits upp till 2024 eller 2025. Eventuella balkonger kommer att byggas i samband med fönsterbytet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Göteborgs Energi
El	Leva i Lysekil
Teknisk förvaltning / Städ	Purger Service AB

Föreningens ekonomi

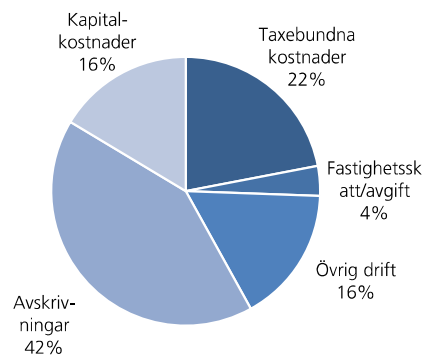
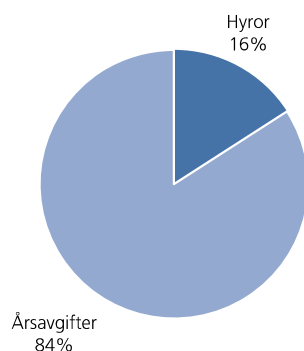
Föreningen försöker spara in på kostnader och har exempelvis avslutat den veckovisa städningen temporärt. Föreningen planerar att upprätta en flerårsbudget och har nyligen genomfört en teknisk undersökning av fastigheten.

Hyresgästen i en av lägenheterna som föreningen äger har sagt upp avtalet vilket innebär att föreningen kommer att sälja lägenheten, detta kommer att gynna föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 727 430	1 214 217
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 079 968	974 551
Finansiella intäkter	4 798	449
Minskning kortfristiga fordringar	0	750 430
	1 084 766	1 725 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	498 619	471 103
Finansiella kostnader	191 701	170 252
Ökning av kortfristiga fordringar	49 531	0
Minskning av långfristiga skulder	97 450	116 940
Minskning av kortfristiga skulder	17 608	453 922
	854 910	1 212 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 957 286	1 727 430
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	229 856	513 213

*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: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	687	466	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 258	1 211	969	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 261	12 343	12 442	0
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	11	0
Värmekostnad/m ² totalyta	103	101	41	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	42	22	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	133	110	0
Soliditet (%)	76	76	76	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-154	-112	0
Nettoomsättning (tkr)	1 077	973	642	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 278 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	50 850 000	0	0	50 850 000
Fond för yttre underhåll	286 600	50 400	0	236 200
S:a bundet eget kapital	51 136 600	50 400	0	51 086 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-392 166	-50 400	-153 772	-187 994
Årets resultat	-92 972	-92 972	153 772	-153 772
S:a ansamlad förlust	-485 138	-143 372	0	-341 766
S:a eget kapital	50 651 462	-92 972	0	50 744 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-341 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 400
summa balanserat resultat	-485 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-485 138
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 077 369	972 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 599	1 852
Summa rörelseintäkter		1 079 968	974 551

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-411 359	-400 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 261	-70 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-487 418	-487 418
Summa rörelsekostnader		-986 037	-958 520

RÖRELSERESULTAT

93 931 **16 031**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 798	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 701	-170 252
Summa finansiella poster		-186 903	-169 803

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-92 972 **-153 772**

ÅRETS RESULTAT

-92 972 **-153 772**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7,11	64 353 602	64 841 019
Summa materiella anläggningstillgångar		64 353 602	64 841 019

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

64 353 602

64 841 019

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		8 638	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 998 832	1 728 083
Summa kortfristiga fordringar		2 007 470	1 728 083

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 007 470

1 728 083

SUMMA TILLGÅNGAR

66 361 072

66 569 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 850 000	50 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	286 600	236 200
Summa bundet eget kapital		51 136 600	51 086 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-392 166	-187 994
Årets resultat		-92 972	-153 772
Summa ansamlad förlust		-485 138	-341 766
SUMMA EGET KAPITAL		50 651 462	50 744 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 503 650	7 581 610
Summa långfristiga skulder		7 503 650	7 581 610
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 038 255	7 057 745
Leverantörsskulder		21 069	134 071
Skatteskulder		83 384	40 852
Övriga skulder		23 736	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 039 516	1 010 390
Summa kortfristiga skulder		8 205 960	8 243 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 361 072	66 569 102

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	902 007	814 994
Hyror bostäder	115 722	111 456
Hyror parkering	50 400	46 200
Hyror förråd	4 400	0
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	10	49
	1 077 369	972 699

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	2 590	1 852
	Övriga intäkter	9	0
		2 599	1 852
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	22 500
	Städning entreprenad	42 276	40 200
	Städning enligt beställning	0	1 260
	Gemensamma utrymmen	0	3 070
	Gård	6 903	262
	Förbrukningsmateriel	3 985	3 634
		53 164	70 926
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 488	0
	Lås	1 812	2 298
	VVS	4 209	15 625
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	499	0
	Garage/parkering	0	2 504
	Skador/klotter/skadegörelse	0	656
		8 008	21 083
	Taxebundna kostnader		
	El	33 929	26 242
	Värme	131 022	129 507
	Vatten	65 981	53 182
	Sophämtning/renhållning	25 695	33 921
		256 627	242 852
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 472	23 088
	Kabel-TV	0	1 915
	Bredband	3 556	0
		51 028	25 003
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 532	40 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	411 359	400 716
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	4 376
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 021
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	0
	Föreningskostnader	450	11 075
	Styrelseomkostnader	2 550	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 714	0
	Förvaltningsarvode	40 726	39 860
	Administration	8 601	5 742
	Korttidsinventarier	1 547	0
	Konsultarvode	12 247	8 313
		87 261	70 387

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	115 365	115 365
	Yttertak K3	28 841	28 841
	Fasader/balkonger K3	50 472	50 472
	Fönster/dörrar och portar K3	36 052	36 052
	Stomkomplettering förening K3	46 146	46 146
	Stomkomplettering medlem K3	63 451	63 451
	Stamledningar VA K3	28 841	28 841
	Värmesystem K3	40 378	40 378
	Luftbehandlingssystem K3	8 652	8 652
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	46 146	46 146
	Utemiljö allmänt K3	23 073	23 073
		487 418	487 418
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 694 000	65 694 000
	Utgående anskaffningsvärde	65 694 000	65 694 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-852 981	-365 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-487 418	-487 418
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 340 398	-852 981
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 353 602	64 841 019
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 852 732	36 852 732
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 200 000
		33 600 000	31 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	31 000 000
		33 600 000	31 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	40 893	0
	Klientmedel hos SBC	902 558	676 997
	Fordringar kreditfakturor	653	653
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		1 998 832	1 728 083

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	236 200	198 100
	Reservering enligt stadgar	50 400	38 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	286 600	236 200

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,320 %	3 810 295	3 829 785	2023-03-24
	Swedbank	1,210 %	3 790 805	3 829 785	2024-02-23
	Swedbank	1,250 %	3 790 805	3 829 785	2026-02-25
	Swedbank	3,352 %	3 150 000	3 150 000	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		14 541 905	14 639 355	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 038 255	-7 057 745	
			7 503 650	7 581 610	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 054 655 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	19 270	3 643
	Avgifter och hyror	89 531	76 032
	Upplupna kostnader	930 715	930 715
		1 039 516	1 010 390

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Klas Kristiansson
Ordförande

Synnöve Foghed Gillberg
Ledamot

Oskar Gustavsson
Ledamot

Golda Jartun
Ledamot

Emelie Romeborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joel Erixon
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 4
Org.nr. 769637-2486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 4 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med 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 Wrangelsgatan 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av min digitala signatur

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

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