



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 Toftagård 1 Vellinge

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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

Styrelsen

Christoffer Karlsson	Ordförande
Anders Jakobsson	Ledamot
Jennie Åkerlund	Ledamot

Ulf Niklas Robin Andersson	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Mikkel Hammelsvang

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge 90:3	2019	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump via vattenburet system med golvvärme på bottenvåning och radiatorer på ovanvåning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 6 småhus.

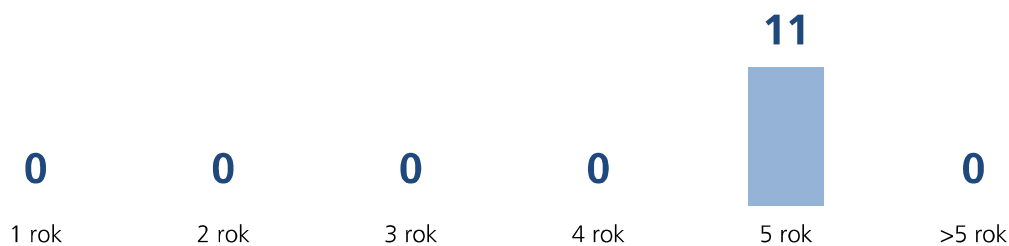
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 452 m², varav 1 452 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Green Landscaping	Snö-halkbekämpning
Eon	El

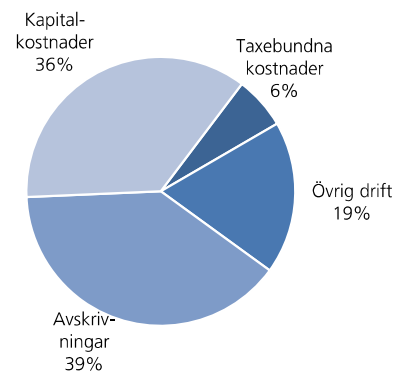
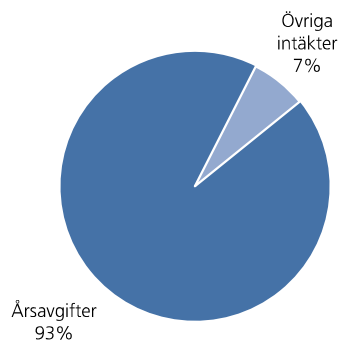
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	740 569	521 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	774 196	900 821
Finansiella intäkter	2 826	187
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 079
	777 022	1 018 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	226 874	431 603
Finansiella kostnader	329 493	296 722
Ökning av kortfristiga fordringar	10 482	6 511
Minskning av långfristiga skulder	107 189	64 315
Minskning av kortfristiga skulder	104 338	0
	778 375	799 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	739 215	740 569
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 353	218 936

*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

Trädgårdsskötseln har skötts av medlemmarna.

Föreningen har köpt in filter till pannorna, bytet har utförts av medlemmarna.

2-årsbesiktningen slutfördes och samtliga punkter åtgärdades av anebyhusgruppen.

2 stycken försäkringsärende pga. vattenskada.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	499	499	44
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 674	11 748	11 793	11 852
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	1	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	227	204	221	0
Soliditet (%)	69	68	69	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-187	-92	68
Nettoomsättning (tkr)	774	776	754	64

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 452 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	37 560 000	0	0	37 560 000
Fond för yttre underhåll	238 845	86 124	0	152 721
S:a bundet eget kapital	37 798 845	86 124	0	37 712 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-449 512	-86 124	-186 727	-176 661
Årets resultat	-138 753	-138 753	186 727	-186 727
S:a fritt eget kapital	-588 265	-224 877	0	-363 388
S:a eget kapital	37 210 580	-138 753	0	37 349 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 753
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-363 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 124
summa balanserat resultat	-588 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-588 265
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	774 196	775 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	125 000
Summa rörelseintäkter		774 196	900 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-105 846	-323 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 314	-88 653
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-19 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 409	-359 409
Summa rörelsekostnader		-586 283	-791 012
RÖRELSERESULTAT		187 913	109 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 826	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 493	-296 722
Summa finansiella poster		-326 666	-296 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 753	-186 727
ÅRETS RESULTAT		-138 753	-186 727

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	53 421 773	53 781 182
Summa materiella anläggningstillgångar	53 421 773	53 781 182
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 431 773	53 791 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 789	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	759 218	752 827
Summa kortfristiga fordringar	761 007	752 827
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	949	0
Summa kassa och bank	949	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	761 955	752 827
SUMMA TILLGÅNGAR	54 193 728	54 544 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 560 000	37 560 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	238 845	152 721
Summa bundet eget kapital		37 798 845	37 712 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-449 512	-176 661
Årets resultat		-138 753	-186 727
Summa fritt eget kapital		-588 265	-363 388
SUMMA EGET KAPITAL		37 210 580	37 349 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 806 992	16 828 139
Summa långfristiga skulder		16 806 992	16 828 139
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	85 752	171 795
Leverantörsskulder		3 097	111 450
Övriga skulder		6 142	8 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 165	75 230
Summa kortfristiga skulder		176 156	366 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 193 728	54 544 008

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	722 172	722 172
Vattenintäkter moms	2 649	0
Vattenintäkter avräkning	41 641	53 640
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	6	9
	774 196	775 821

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	125 000
	0	125 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 280	12 516
	Myndighetstillsyn	0	10 800
	Gemensamma utrymmen	479	0
	Gård	1 455	5 042
	Förbrukningsmateriel	75	994
		14 289	29 352
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	125 000
	Elinstallationer	0	27 525
		0	152 525
	Taxebundna kostnader		
	El	3 334	3 106
	Vatten	54 426	48 178
		57 760	51 284
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 130	27 888
	Självrisk	4 668	0
		33 798	27 888
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	62 175
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	105 846	323 224

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 500	0
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	25 127
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	560	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	34 506	33 772
	Administration	12 093	860
	Korttidsinventarier	3 999	11 156
	Konsultarvode	26 066	12 288
		101 314	88 653

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 726
		19 713	19 726

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	359 409	359 409
		359 409	359 409
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 500 000	54 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	54 500 000	54 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-718 818	-359 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 409	-359 409
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 078 227	-718 818
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 421 773	53 781 182
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 197 698	11 197 698
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 719 000	19 719 000
	Taxeringsvärde mark	8 989 000	8 989 000
		28 708 000	28 708 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 708 000	28 708 000
		28 708 000	28 708 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 418	12 258
	Momsavräkning	2 533	0
	Klientmedel hos SBC	250 301	360 382
	Räntekonto hos SBC	487 966	380 187
		759 218	752 827
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	152 721	66 597
	Reservering enligt stadgar	86 124	86 124
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	238 845	152 721

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Ålandsbanken	1,850 %	4 887 744	4 994 934	2024-12-30
Ålandsbanken	3,363 %	6 860 000	6 860 000	2024-12-02
Ålandsbanken	1,650 %	5 145 000	5 145 000	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 892 744	16 999 934	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 752	-171 795	
		16 806 992	16 828 139	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 463 984 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	1 271	807
Avgifter och hyror	60 181	54 710
	81 165	75 230

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Vellinge den / 2023

Christoffer Karlsson
Ordförande

Anders Jakobsson
Ledamot

Jennie Åkerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toftagård 1 Vellinge
Org.nr. 769631-6822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Toftagård 1 Vellinge 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 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Toftagård 1 Vellinge 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	735 000	722 172	722 000
Vattenintäkter moms	0	2 649	0
Vattenintäkter avräkning	36 000	41 641	48 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	6	0
	771 000	774 196	770 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-14 000	-12 280	0
Gemensamma utrymmen	0	-479	0
Gård	-1 000	-1 455	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-75	-2 000
	-16 000	-14 289	-17 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-10 000
	-15 000	0	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-5 000	-3 334	-4 000
Vatten	-54 000	-54 426	-48 000
	-59 000	-57 760	-52 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 130	-38 000
Självrisk	0	-4 668	0
	-31 000	-33 798	-38 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-514	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-20 625	-25 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-560	0
Förvaltningsarvode	-38 000	-34 506	-34 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-2 000
Administration	-2 000	-12 093	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 999	0
Konsultarvode	-15 000	-26 066	15 000
	-86 000	-101 314	-58 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-20 000	-15 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 713	0
	-26 000	-19 713	-20 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-360 000	-359 409	-360 000
	-360 000	-359 409	-360 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-593 000	-586 283	-555 000
RÖRELSERESULTAT	178 000	187 913	215 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 779	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	18	0
Låneräntor	-325 000	-329 336	-314 000
Övriga räntekostnader	0	-156	0
	-325 000	-326 666	-314 000
RESULTAT	-147 000	-138 753	-99 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se