

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Brudslöjan i Trollhättan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Brudslöjan i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-2280 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2001-08-08.

Ekonomisk och administrativ förvaltning sker via HSB Nordvästra Götaland fr o m 2020.

Energideklarationen utfördes 2019-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brudslöjan 9	1944-10-13	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1777
2	lokaler (hyresrätt)	193
32	p-platser	320
Totalt 72 objekt		2290

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 9 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Fastighetens adress är Repslagaregatan 6 A-C och 8 A-C i Trollhättan. *A*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Olsson	Ordförande
Leif Fihn	Ledamot
Bo Edh	Ledamot
Jessica Forsvall	Ledamot
Linda Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Olsson, Bo Edh och Jessica Forsvall.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Olsson, Leif Fihn, Bo Edh och Jessica Forsvall, två i förening.

Revisorer har varit: Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB och suppleant RevisorsCentrum i Skövde AB valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsens ledamöter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Låsbyte har skett i fastigheten under året.

Under året har föreningen utfört underhåll för totalt 318 652 kr, varav låsbytet i fastigheten uppgick till 298 704 kr, se not 3.

Årets löpande reparationer uppgick till 64 554 kr.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades senast 2015 som då visade underhållsbehov 991 tkr fem år framåt i tiden.

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.


Ekonomi

Årsavgiften har under året varit oförändrad och senast årsavgiften förändrades var 2016-04-01 då den sänktes med 10%. Bredbandsavgiften ingår fr o m 2020 i årsavgiften.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har godkänt budgeten för 2023.

Efter avsättning till yttre fond med 400 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat med 800 kr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Standardförbättring el

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eventuellt renovering av tvättstuga i hus 8.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	271	294	318	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	235	202	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	634	481	618	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	818	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	802	801	800	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 581	1 578	1 575	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	437	192	0	0
Soliditet, %	89	88	85	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 000	0	0	39 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 639 557	0	81 349	1 720 905
S:a bundet eget kapital, kr	1 678 557	0	81 349	1 759 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-164 785	437 047	-81 349	190 914
Årets resultat, kr	437 047	-437 047	142 647	142 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	272 262	0	61 298	333 561
S:a eget kapital, kr	1 950 819	0	142 647	2 093 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 318 652 kr. 

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	272 263
Årets resultat, kr	142 647
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	318 652
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	333 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	333 562

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

A

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 580 840	1 578 032
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 580 840	1 578 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 249 342	-946 996
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 488	-86 456
Personalkostnader	Not 5	-36 740	-39 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 757	-71 424
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 450 327	-1 144 052
RÖRELSERESULTAT		130 513	433 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 134	3 067
SUMMA FINANSIELLA POSTER		12 134	3 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 647	437 047
ÅRETS RESULTAT		142 647	437 047

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	293 035	364 792
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		293 035	364 792
Summa anläggningstillgångar		293 035	364 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	30 074	38 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	73 171	71 364
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		103 245	109 619
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 032 142	1 025 299
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 032 142	1 025 299
Kassa och bank	Not 11	917 889	727 759
<i>Summa kassa och bank</i>		917 889	727 759
Summa omsättningstillgångar		2 053 275	1 862 677
SUMMA TILLGÅNGAR		2 346 311	2 227 469

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 000	39 000
Fond för yttre underhåll	1 720 905	1 639 557
Summa bundet eget kapital	1 759 905	1 678 557
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	190 914	-164 785
Årets resultat	142 647	437 047
Summa fritt eget kapital	333 562	272 263
Summa eget kapital	2 093 467	1 950 819
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	9 145	24 545
Skatteskulder	2 834	10 851
Övriga kortfristiga skulder	21 479	22 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 386	218 813
Summa kortfristiga skulder	252 844	276 650
Summa skulder	252 844	276 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 346 311	2 227 469

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	130 513	433 981
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	71 757	71 424
	<u>202 270</u>	<u>505 405</u>
Erhållen ränta	12 134	3 067
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>214 404</u>	<u>508 471</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 374	-12 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-23 806	6 328
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>196 972</u>	<u>502 293</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-216 824
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-216 824</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 972	285 469
Likvida medel vid årets början	1 753 058	1 467 589
Likvida medel vid årets slut	<u>1 950 031</u>	<u>1 753 058</u>
	196 972	285 469

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Kvarvarande avskrivningstid på byggnader: 8 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	453 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 453 200	1 453 200
Hysesintäkt lokaler	82 596	81 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 400	38 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 827	3 046
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 817	2 502
	1 580 840	1 578 032
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-64 554	-16 889
El	-27 933	-29 070
Uppvärmning	-316 321	-336 561
Vatten	-101 005	-97 252
Renhållning	-53 909	-53 787
TV, bredband, iptelefoni	-96 868	-96 882
Serviceavtal	-5 390	-2 575
Förvaltningskostnader	-163 566	-138 137
Försäkringar	-32 449	-30 659
Fastighetsskatt	-63 422	-61 232
Periodiskt underhåll	-318 652	-71 114
Övriga driftskostnader	-5 274	-12 838
	-1 249 342	-946 996
Specifikation till periodiskt underhåll		
Putslagning & målning	-14 426	-71 114
Målning sophus	-5 521	0
Låsbyte	-298 704	0
	-318 652	-71 114
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-12 994
Övriga förvaltningskostnader	-74 102	-69 808
Konsulter	0	-3 654
Stämman och styrelse	-3 386	0
	-92 488	-86 456
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 200	-33 006
Sociala avgifter	-5 540	-6 170
	-36 740	-39 176
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-71 757	-71 424
	-71 757	-71 424

A

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 383 397	7 166 573
Årets investering byggnader	0	216 824
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 428 397	7 428 397

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 063 605	-6 992 181
Årets avskrivningar byggnader	-71 757	-71 424
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 135 362	-7 063 605

Utgående redovisat värde

293 035 364 792

Redovisade värden byggnader	248 035	319 792
Redovisade värden mark	45 000	45 000

Fastighetsbeteckning: Brudslöjan 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	14 800 000	7 000 000	21 800 000	20 000 000
Lokaler		316 000	254 000	570 000	579 000
		15 116 000	7 254 000	22 370 000	20 579 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	4 900 000	4 900 000
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30 074	38 255
	30 074	38 255

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 171	71 364
	73 171	71 364

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats		
SBAB	1,50%	1 032 142	1 025 299
		1 032 142	1 025 299

Not 11 KASSA OCH BANK

Kassa	2 000	2 000
Swedbank	915 889	725 759
	917 889	727 759

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	15 940	16 271
Arbetsgivaravgifter	5 539	6 170
	21 479	22 441

R

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror

139 194

128 581

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 192

90 232

219 386218 813

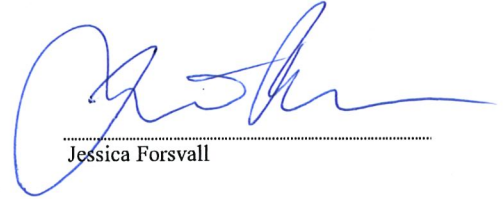
Trollhättan 2023 - 05 - 15



Britt-Marie Olsson



Leif Fihn



Jessica Forsvall



Bo Edh

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 06 - 02

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brudslöjan i Trollhättan

Org.nr 763000-2280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brudslöjan i Trollhättan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brudslöjan i Trollhättan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Skövde den 2 juni 2023

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.