



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 Apelviksstrand

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 2017 och 2040.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Varberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kurortens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Sanatoriet. Samfälligheten förvaltar vatten, avlopp, vägar, gemensamma ytor mm.

Styrelsen

Lena Vendelstrand	Ordförande
Roger Blom	Ledamot
Daniella Elverfors Bister	Ledamot
Sven Johan Elverfors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johanna Svensson	Ordinarie Extern	Revisortjänst Falkenberg
------------------	------------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANATORIET 18	1991	Varberg
SANATORIET 1	1991	Varberg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

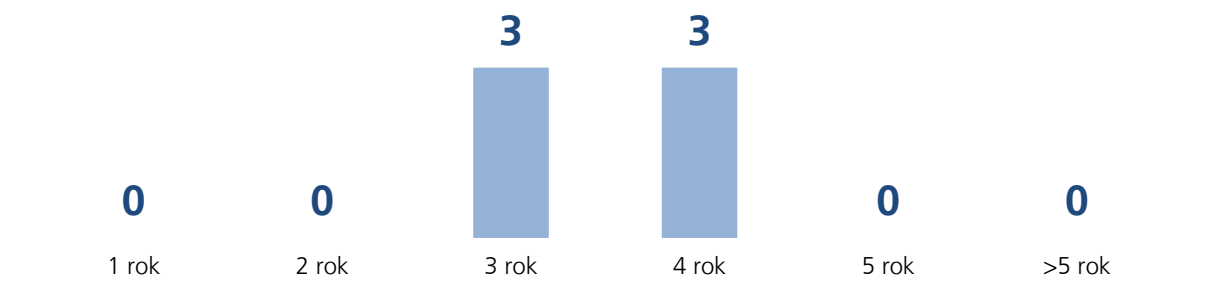
Fastigheterna bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 664 m², varav 662 m² utgör boyta och 2 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Panncentral
Elcentral
Utrymme för growvask och städ
Förråd

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av nytt torkskåp	2018	
Målning av fönster	2017	
Byte av ventilationssystem	2016	
Renovering av tak och fasad	2014	
Byte av ventilationsfläkt och rensning av ventilationssystemet	2014	
Gatsten framför 2 entréer	2014	
Renovering/översyn av gemensam balkong	2014	
Insallerat styr och övervakningsbox	2013	Genomfört av Samfälligheten
Installation av ny torktumlare	2013	
Byte av portlås	2013	
Ny ytterdörr på förstuvist i lgh 1:2	2013	
Renovering av trapphus	2012	
Anslutit fastigheten till Varberg Energis stadsnät.	2012 - 2015	Nätet är draget inom fastigheten fram till respektive lägenhet.
Renovering av fönsterkarmar	2012	
Besiktning och renovering av skorsten	2012	
Renovering av ytterpelare vid ingångar	2012	
Planerat underhåll	År	
Renovering av fasad	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberanslutning	Varberg Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Anticimex	Anticimex
Bostadsrätterna	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 19 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2022
92 024

2021
62 523

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	362 658	397 305
Finansiella intäkter	37	11 500
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 848
Ökning av kortfristiga skulder	11 170	0

373 865 **496 654**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	412 770	450 630
Finansiella kostnader	3	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 317	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 523

422 090 **467 152**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

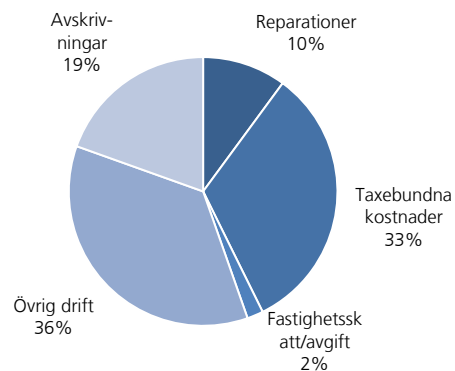
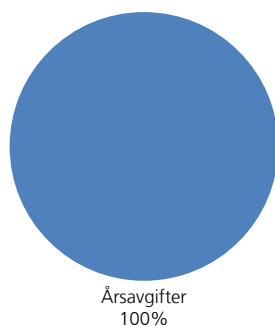
43 799 **92 024**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-48 225 **29 501**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 8
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 8

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	597	493	538
Elkostnad/m ² totalyta	44	30	22	31
Värmekostnad/m ² totalyta	151	138	138	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	47	24	19
Soliditet (%)	99	99	99	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	-138	-177	-75
Nettoomsättning (tkr)	363	395	326	356

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 662 m² bostäder och 2 m² lokaler.

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	5 040 000	0	0	5 040 000
Upplåtelseavgifter	3 807 000	0	0	3 807 000
Fond för yttre underhåll	200 400	53 200	0	147 200
S:a bundet eget kapital	9 047 400	53 200	0	8 994 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 228 398	-53 200	-142 014	-1 033 185
Årets resultat	-150 267	-150 267	142 014	-142 014
S:a fritt eget kapital	-1 378 665	-203 467	0	-1 175 198
S:a eget kapital	7 668 735	-150 267	0	7 819 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-150 267
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 175 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 200
summa balanserat resultat	-1 378 665

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 378 665**

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	362 658	395 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 206
Summa rörelseintäkter		362 658	397 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-355 022	-375 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 791	-71 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-100 189	-100 189
Summa rörelsekostnader		-513 002	-547 142
RÖRELSERESULTAT		-150 344	-149 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	11 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	0
Summa finansiella poster		34	11 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 310	-138 337
SKATT			
Statlig inkomstskatt		43	-3 677
		43	-3 677
ÅRETS RESULTAT		-150 267	-142 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	6 322 620	6 422 809
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 322 620	6 422 809
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 322 620	6 422 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 242	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	56 853	102 024
Summa kortfristiga fordringar		63 095	102 024
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 348 422	1 348 422
		1 348 422	1 348 422
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 207	3 186
Summa kassa och bank		3 207	3 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 414 724	1 453 632
SUMMA TILLGÅNGAR		7 737 344	7 876 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 847 000	8 847 000
Fond för yttre underhåll	200 400	147 200
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	9 047 400	8 994 200
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 228 398	-1 033 185
Årets resultat	-150 267	-142 014
Summa fritt eget kapital	-1 378 665	-1 175 198
SUMMA EGET KAPITAL	7 668 735	7 819 002
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	24 357	38 081
Skatteskulder	3 439	3 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 813	15 418
	Not 12	
Summa kortfristiga skulder	68 609	57 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 737 344	7 876 441

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	100 år	100 år
Ventilationssystem	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	395 098	395 098
Årsavgifter - bortfall	-32 925	0
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	2	1
	362 658	395 099

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	2 206
	0	2 206

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 838
	Gård	471	20 557
	Serviceavtal	0	13 353
	Förbrukningsmateriel	1 052	6 400
	Brandskydd	0	5 975
		1 523	50 123
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 701	0
	Tvättstuga	7 609	0
	VVS	4 778	6 891
	Ventilation	0	15 687
	Skador/klotter/skadegörelse	10 633	0
	Vattenskada	0	10 047
		51 721	32 625
	Taxebundna kostnader		
	El	28 924	20 090
	Värme	100 535	91 280
	Vatten	15 332	31 049
	Sophämtning/renhållning	22 579	16 619
		167 370	159 038
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 626	13 057
	Tomträttsavgäld	10 500	14 000
	Samfällighetsavgift	96 828	93 396
	Bredband	3 340	3 252
		124 294	123 705
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 114	9 937
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	355 022	375 428
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	15 275
	Föreningskostnader	0	225
	Fritids- och trivselkostnader	0	618
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	1 585	700
	Konsultarvode	0	14 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 680	2 640
		57 791	71 525
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	62 849	62 849
	Förbättringar	37 340	37 340
		100 189	100 189

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 288 506	7 288 506
	Utgående anskaffningsvärde	7 288 506	7 288 506
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-865 697	-765 507
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 189	-100 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-965 886	-865 697
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 322 620	6 422 809
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 200 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 144 000	2 648 400
		11 344 000	15 648 400
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 342 000	15 646 000
	Lokaler	2 000	2 400
		11 344 000	15 648 400
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 491	25 491
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 491	25 491
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 491	-25 491
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 491	-25 491
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	16 261	13 186
	Klientmedel hos SBC	40 592	88 838
		56 853	102 024

Not 10 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Nordea Stratega 10	4 407	630 097	667 955	630 097
Spiltan Fonder Räntefond	6 182	718 325	787 011	718 325
		1 348 422	1 454 966	1 348 422

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	147 200	94 000
Reservering enligt stadgar	53 200	53 200
Vid årets slut	200 400	147 200

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter och hyror	32 925	15 418
Bredband	279	0
Tvättstuga	7 609	0
	40 813	15 418

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering av fasad planeras 2023.

Styrelsens underskrifter

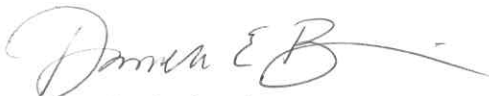
Varberg den 20 / 4 2023



Lena Vendelstrand
Ordförande



Roger Blom
Ledamot



Daniella Elverfors Bister
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023
Revisionstjänst Falkenberg



Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apelviksstrand

Org.nr 769613-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apelviksstrand för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 Apelviksstrand för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

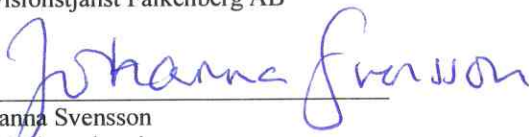
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Falkenberg den 24 april 2023

Revisionstjänst Falkenberg AB


Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	472 000	395 098	395 000
Årsavgifter - bortfall	0	-32 925	0
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	0	0
	472 000	362 658	395 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Gård	-3 000	-471	-2 000
Serviceavtal	-15 000	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 052	-6 000
	-23 000	-1 523	-16 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	-28 701	-14 000
Tvättstuga	0	-7 609	0
VVS	0	-4 778	0
Ventilation	-7 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 633	0
	-23 000	-51 721	-14 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
	-200 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-28 924	-16 000
Värme	-101 000	-100 535	-96 000
Vatten	-22 000	-15 332	-17 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-22 579	-17 000
	-173 000	-167 370	-146 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-13 626	-14 000
Tomträttsavgäld	-110 000	-10 500	-11 000
Samfällighetsavgift	-95 000	-96 828	-94 000
Bredband	-4 000	-3 340	-4 000
	-224 000	-124 294	-123 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-8 291	-10 114	-9 000
	-8 291	-10 114	-9 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-625	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 375	-16 000
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-1 000	-1 585	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 000	-2 680	-3 000
	-64 000	-57 791	-65 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-63 000	-62 849	-63 000
Förbättringar	-38 000	-37 340	-38 000
	-101 000	-100 189	-101 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-816 291	-513 002	-474 000
RÖRELSERESULTAT	-344 291	-150 344	-79 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	0	34	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-344 291	-150 310	-79 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	43	0
	0	43	0
RESULTAT	-344 291	-150 267	-79 000

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