



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 Bomullsbalen

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 2022 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Safjällets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 22,9 procent. Samfälligheten förvaltar markområde och fastighet.

Styrelsen

Annika Lundmark	Ordförande
Alexander Bollman	Ledamot
Fredrik Hamnén	Ledamot
Matilda Jansson	Ledamot

Johan Erik Karlströmer	Suppleant
Anna Carina Kjellberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant Extern	BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kängrun 25 och 26	2016	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus.

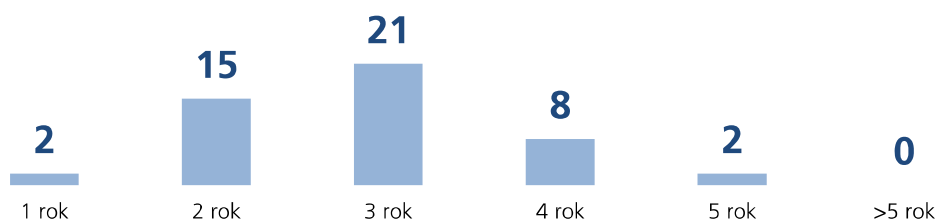
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 812 m², varav 3 711 m² utgör boyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kängrun 25

Kängrun 26

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Optimal	Nytt avtal med Optimal som hanterar den tekniska förvaltningen av fastigheterna. Gäller from 2022-08-01

Föreningens ekonomi

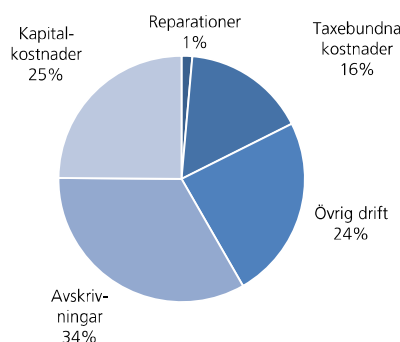
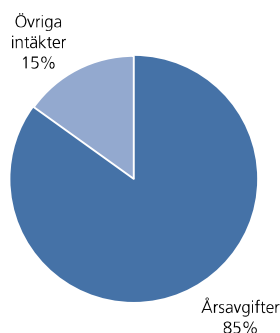
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	941 597	1 720 545
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 987 135	2 861 314
Finansiella intäkter	924	167
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 471
Ökning av kortfristiga skulder	224 737	0
	3 212 796	2 879 952
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 692 882	1 598 824
Finansiella kostnader	1 005 958	881 569
Ökning av kortfristiga fordringar	51 087	0
Minskning av långfristiga skulder	235 500	814 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	364 507
	2 985 427	3 658 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 168 966	941 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	227 369	-778 948

*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

Föreningen har under året lagt lånen då ett av lånen löpt ut. Detta lån ligger med rörligt 3 månaders ränta och är bundet ett år till Handelsbanken.

Under året så har vi föreningen höjt priset på varmvatten samt el för att reflektera det priset som föreningen har betalat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	651	638	432
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 474	12 532	12 746	12 746
Elkostnad/m ² totalyta	96	81	69	56
Värmekostnad/m ² totalyta	76	76	61	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	0	0	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	264	231	322	57
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 063	-972	-1 177	-329
Nettoomsättning (tkr)	2 981	2 853	2 747	1 810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 711 m² bostäder och 101 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	192 290 000	0	0	192 290 000
Upplåtelseavgifter	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	772 652	350 000	0	422 652
S:a bundet eget kapital	193 112 652	350 000	0	192 762 652
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 460 079	-350 000	-971 612	-2 138 467
Årets resultat	-1 063 481	-1 063 481	971 612	-971 612
S:a fritt eget kapital	-4 523 560	-1 413 481	0	-3 110 079
S:a eget kapital	188 589 092	-1 063 481	0	189 652 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 063 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 110 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
summa balanserat resultat	-4 523 560

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 523 560
----------------------------------	-------------------

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	2 981 259	2 853 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 876	7 896
Summa rörelseintäkter		2 987 135	2 861 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 463 431	-1 309 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 440	-184 274
Personalkostnader	Not 6	-101 012	-105 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 352 700	-1 352 700
Summa rörelsekostnader		-3 045 582	-2 951 524
RÖRELSERESULTAT		-58 447	-90 210
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		924	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 958	-881 569
Summa finansiella poster		-1 005 034	-881 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 063 481	-971 612
ÅRETS RESULTAT		-1 063 481	-971 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	235 638 765	236 991 464
Summa materiella anläggningstillgångar	235 638 765	236 991 464
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	235 638 765	236 991 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	34 404	3 768
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	843 176	600 453
Summa kortfristiga fordringar	877 580	604 221
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 211	6 211
Spärrade bankmedel	357 150	352 053
Summa kassa och bank	363 361	358 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 240 941	962 485
SUMMA TILLGÅNGAR	236 879 706	237 953 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 340 000	192 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	772 652	422 652
Summa bundet eget kapital		193 112 652	192 762 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 460 079	-2 138 467
Årets resultat		-1 063 481	-971 612
Summa fritt eget kapital		-4 523 560	-3 110 079
SUMMA EGET KAPITAL		188 589 092	189 652 573
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 807 000	32 243 000
Summa långfristiga skulder		15 807 000	32 243 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 743 000	15 543 000
Leverantörsskulder		263 855	64 322
Skatteskulder		7 090	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	469 169	444 055
Summa kortfristiga skulder		32 797 114	16 058 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 879 706	237 953 950

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 476 965	2 421 276
	Årsavgifter - lokaler	60 216	60 216
	Bredbandsintäkter	132 480	132 480
	Vattenintäkter moms	51 017	0
	Varmvattenintäkter	42 280	50 154
	Elintäkter moms	195 514	185 311
	Överlåtelse/pantsättning	19 562	0
	Avgift andrahandsuthyrning	3 220	3 967
	Öresutjämning	5	15
		2 981 259	2 853 418

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader moms	779	0
	Återbäring försäkringsbolag	5 097	4 275
	Övriga intäkter	0	3 621
		5 876	7 896

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 277	27 575
	Fastighetsskötsel beställning	2 100	1 133
	Städning entreprenad	25 390	36 648
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 500	0
	Hissbesiktning	0	2 856
	Myndighetstillsyn	0	14 673
	Bevakning	0	2 449
	Gemensamma utrymmen	2 455	7 016
	Gård	0	644
	Serviceavtal	37 495	9 623
	Förbrukningsmateriel	524	400
	Teleport/hissanläggning	0	5 670
	Störningsjour och larm	0	2 561
		111 740	111 248
	Reparationer		
	Lås	0	624
	VVS	0	2 638
	Värmeanläggning/undercentral	37 223	3 273
	Ventilation	0	2 988
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 238	0
	Hiss	2 941	0
	Fönster	14 084	0
	Balkonger/altaner	1 050	0
		56 536	9 523
	Taxebundna kostnader		
	El	366 193	307 783
	Värme	288 772	289 197
		654 965	596 980
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 618	56 484
	Samfällighetsavgift	453 196	396 099
	Bredband	131 286	132 051
		633 100	584 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 090	7 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 463 431	1 309 385
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 415	0
	Juridiska åtgärder	0	11 125
	Inkassering avgift/hyra	0	2 416
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	17 500
	Föreningskostnader	3 958	450
	Fritids- och trivselkostnader	1 307	2 247
	Förvaltningsarvode	61 089	59 788
	Administration	27 794	2 872
	Konsultarvode	15 001	87 876
		128 440	184 274

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 865	80 030
	Sociala kostnader	24 147	25 136
		101 012	105 166
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 352 700	1 352 700
		1 352 700	1 352 700
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 690 000	240 690 000
	Utgående anskaffningsvärde	240 690 000	240 690 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 698 536	-2 345 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 352 700	-1 352 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 051 236	-3 698 536
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 638 765	236 991 464
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 366 027	78 366 027
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 540 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 169 000	33 200 000
		124 709 000	103 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	103 200 000
	Lokaler	709 000	0
		124 709 000	103 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 008	-10
	Momsavräkning	29 563	17 130
	Klientmedel hos SBC	734 691	583 333
	Räntekonto hos SBC	70 914	0
		843 176	600 453

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	422 652	289 182
	Reservering enligt stadgar	350 000	133 470
	Ersättning ifrån byggare	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	772 652	422 652

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	2,420 %	16 200 000	16 200 000	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	0,480 %	15 543 000	0	2023-01-30
	Handelsbanken	2,870 %	15 807 500	16 121 500	2025-01-30
	Handelsbanken	0,450 %	0	15 464 500	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		47 550 500	47 786 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 743 000	-15 543 000	
			15 807 000	32 243 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 980 500 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	97 200 000	97 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	65 232	63 230
	Sociala avgifter	20 496	19 867
	Ränta	110 444	11 657
	Avgifter och hyror	247 778	305 551
	Konsult UH-plan	0	43 750
	Reparation	25 219	0
		469 169	444 055

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen står inte för några större investeringar under 2023 utan endast mindre underhåll. Styrelsen kollar i nuläget på att investera, tillsammans med de andra föreningar, i solceller för att få en minska elförbrukningen samt höja miljöklassningen på husen.

Styrelsens underskrifter

Möndal den / 2023

Annika Lundmark
Ordförande

Alexander Bollman
Ledamot

Fredrik Hamnén
Ledamot

Matilda Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Emilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bomullsbalen, org.nr. 769632-9403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bomullsbalen för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bomullsbalen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings-tjänsten GetAccept.

Fingerprint: 482a861ca3a0ded94c36c728d8582554e55f5b332d71b03d2b88a78417242ee8adb22357e7ee0d719af879f66982035a38f0d76b94b7ddf0473d5284c8d38a0

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 710 000	2 476 965	2 421 000
Årsavgifter - lokaler	65 600	60 216	60 000
Bredbandsintäkter	131 000	132 480	132 000
Vattenintäkter moms	0	51 017	0
Varmvattenintäkter	120 000	42 280	64 000
Elintäkter	320 000	0	234 000
Elintäkter moms	0	195 514	0
Överlåtelse/pantsättning	0	19 562	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 220	0
Öresutjämning	0	5	0
Fakturerade kostnader moms	0	779	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 097	0
	3 346 600	2 987 135	2 911 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-11 277	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 100	-3 000
Städning entreprenad	-15 000	-25 390	-38 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-32 500	0
Hissbesiktning	-5 000	0	0
Myndighetstillsyn	-15 000	0	-2 000
Bevakning	-3 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-2 455	-7 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-50 000	-37 495	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-524	-2 000
Teleport/hissanläggning	-7 000	0	-6 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-2 000
	-128 000	-111 740	-113 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-7 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-37 223	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 238	0
Hiss	0	-2 941	0
Fönster	0	-14 084	0
Balkonger/altaner	0	-1 050	0
	-10 000	-56 536	-7 000
Taxebundna kostnader			
El	-410 000	-366 193	-325 000
Värme	-325 000	-288 772	-273 000
	-735 000	-654 965	-598 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-48 618	-46 000
Samfällighetsavgift	-460 000	-453 196	-410 000
Bredband	-132 000	-131 286	0
	-642 000	-633 100	-456 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-7 000	-7 090	0
	-7 000	-7 090	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 415	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-3 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-16 875	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 958	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 307	-2 500
Förvaltningsarvode	-66 000	-61 089	-60 000
Administration	-4 000	-27 794	-3 000
Konsultarvode	0	-15 001	-15 000
	-94 000	-128 440	-109 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 000	-72 450	-72 500
Övriga arvoden	-7 000	-4 415	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-24 147	-24 000
	-104 000	-101 012	-96 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	1 352 700	-1 352 700	-600 000
	1 352 700	-1 352 700	-600 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 072 700	-3 045 582	-1 980 000
RÖRELSERESULTAT	273 900	-58 447	931 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	914	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-1 250 000	-1 004 067	-930 000
Räntekostnader skattekonto	0	-152	0
Övriga räntekostnader	0	-1 739	0
	-1 250 000	-1 005 034	-930 000
RESULTAT	-976 100	-1 063 481	1 000

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