

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta

716403-7967

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-10. Föreningen har sitt säte i Alvesta.

Fakta om fastigheterna

Föreningen omfattar 16 hus, 4 rum och kök, med fastighetsbeteckningarna Humlan 1-6, Nyckelpigan 1-6 samt Ollonborren 1-4.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Underhåll och investeringar

Under året har löpande reparationer och underhåll av fastigheterna utförts för 15 107 kronor. Beloppet avser

- löpande underhåll inom VVS-området	10 244 kronor
- underhåll fastigheterna	4 863 kronor

Den yttre fonden har under året nyttjats med 152 472 kr för större arbeten på fastigheterna:

- Byte klädsel-panel gavlar
- Målning av ovanstående

Under år 2023 kommer eventuellt termostaterna på radioatorerna att bytas ut. I övrigt inga planerade underhåll.

Taxeringsvärde

Från och med år 2021 är taxeringsvärdena 14 624 000 kronor.

Taxerat byggnadsvärde uppgår till 11 024 000 kronor och taxerat markvärde är 3 600 000 kronor.

Föreningens kostnad för fastighetsavgiften är 109 680 kr vilket är samma kostnad som i fjol.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast år 2011.

Även för det kommande verksamhetsåret finns beslut om oförändrad årsavgift. ^g

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Leif Johansson	ordförande
Leif Holmgren	kassör
Regine Hultman	sekreterare

Nils-Åke Bertilsson	suppleant
Thomas Persson	suppleant

Under 2022 har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robin Furuhammar	ordinarie, extern
Daniel Nilsson	suppleant, extern

Stämman

Stämman genomfördes 2022-04-21.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomisk förvaltning

Katrine Gerhardts, Revisionsbyrån Andersson & Co i Växjö AB, som är auktoriserad redovisningskonsult, har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Långfristiga skulder

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av år 2022 till 7 327 000 kronor. Förfallodag för räntebindningstiden är den 31 oktober år 2025. Den fasta räntesatsen är 4,59% vilket är en ökning med 1,98%.

Årets räntekostnad uppgår därmed till 218 157 kronor.

Den kvartalsvisa amorteringen är 40 000 kronor.

Likvida medel

Bland likvida medel ingår en placering på 1 311 787 kronor för vilken ränta utgår med efter fast räntesats på 1,22 %. Placeringens slutdatum för räntebindningen är den 10 maj 2023.

På övriga likvida medel utgår ingen ränta alls.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	826	778	778	779
Resultat efter finansiella poster	109	-307	232	209
Soliditet (%)	22,6	21,3	23,4	21,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	480 000	282 018	1 630 339	-307 164	2 085 193
Disposition av föregående års resultat:		80 000	-387 164	307 164	0
Ianspråktagande yttre fond		-152 472	152 472		0
Årets resultat				109 103	109 103
Belopp vid årets utgång	480 000	209 546	1 395 647	109 103	2 194 296

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 395 647
årets vinst	109 103
	1 504 750

disponeras så att till fonden för yttre underhåll avsättes	80 000
i ny räkning överföres	1 424 750
	1 504 750

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		826 100	777 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		826 100	777 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-197 643	-585 791
Övriga externa kostnader	2	-154 838	-144 336
Personalkostnader	3	-20 655	-21 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 833	-136 833
Summa rörelsekostnader		-509 969	-888 070
Rörelseresultat		316 131	-110 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 129	1 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 157	-198 022
Summa finansiella poster		-207 028	-196 694
Resultat efter finansiella poster		109 103	-307 164
Resultat före skatt		109 103	-307 164
Årets resultat		109 103	-307 164

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 500 464	7 637 297
Summa materiella anläggningstillgångar		7 500 464	7 637 297
Summa anläggningstillgångar		7 500 464	7 637 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 551	15 879
Summa kortfristiga fordringar		30 551	15 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 194 164	2 122 821
Summa kassa och bank		2 194 164	2 122 821
Summa omsättningstillgångar		2 224 715	2 138 700
SUMMA TILLGÅNGAR		9 725 179	9 775 997

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		480 000	480 000
Fond för yttre underhåll		209 546	282 018
Summa bundet eget kapital		689 546	762 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 395 647	1 630 339
Årets resultat		109 103	-307 164
Summa fritt eget kapital		1 504 750	1 323 175
Summa eget kapital		2 194 296	2 085 193
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 167 000	7 327 000
Summa långfristiga skulder		7 167 000	7 327 000
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		0	10 613
Skatteskulder		22 848	15 696
Övriga skulder		156 285	137 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 750	39 985
Summa kortfristiga skulder		363 883	363 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 725 179	9 775 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnader har avskrivning till och med år 2013 skett enligt 65 årig SABO-plan. Från och med år 2014 sker avskrivning enligt linjär metod med en avskrivningstid motsvarande 70 år. För anläggningstillgångar tillämpas därmed följande avskrivningstider;

Byggnader	70 år
Installation av fjärrvärme och bredband	5 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsunderhåll, löpande och periodiskt	167 579	559 874
Premie för fastighetsförsäkring	30 064	25 917
Fastighetsavgift	109 680	109 680
Ersättning till revisor	17 250	15 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	19 484	16 147
Övriga externa förvaltningskostnader	8 424	3 509
	352 481	730 127

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Antal styrelseledamöter	3	3 _R

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 452 819	10 452 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 452 819	10 452 819
Ingående avskrivningar	-2 815 522	-2 678 689
Årets avskrivningar	-136 833	-136 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 355	-2 815 522
Utgående redovisat värde	7 500 464	7 637 297
Taxeringsvärden byggnader	11 024 000	11 024 000
Taxeringsvärden mark	3 600 000	3 600 000
	14 624 000	14 624 000
Bokfört värde byggnader	6 941 564	7 078 397
Bokfört värde mark	558 900	558 900
	7 500 464	7 637 297

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	6 527 000	6 687 000
	6 527 000	6 687 000

Not 6 Skulder som avser flera poster


Företagets banklån om 7 327 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 167 000	7 327 000
	7 167 000	7 327 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
	160 000	160 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 962 000	9 962 000
	9 962 000	9 962 000

Alvesta 20230405



Leif Johansson
Styrelseordförande


Regine Hultman


Leif Holmgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4-2023


Robin Furuhammar
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta, org.nr 716403-7967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Växjö den 5 april 2023



Robin Furuhammar
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta

Till revisorn Robin Furuhammar 23-04-05

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Alvesta årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med Andersson & Co i Växjö som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper

- företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240)
 - Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
 - Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
 - Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)

Annan information

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

Bekräftelse av uppdragsavtal

Jag bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterad den 9 september 2020 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2023 under förutsättning att Robin Furuhammars uppdrag kvarstår efter årsstämman. Eventuellt nytt upprättat uppdragsavtal ersätter denna bekräftelse.

Leif Johansson