



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rován

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Sandra Lindgren	Ordförande
Sarah Johanna Maria Hjern	Ledamot
Erik Lengyel	Ledamot
Vahid Pirjani	Ledamot

Therese Jonsson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Victor Söderholm	Ordinarie Intern
------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-01-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 37:3	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

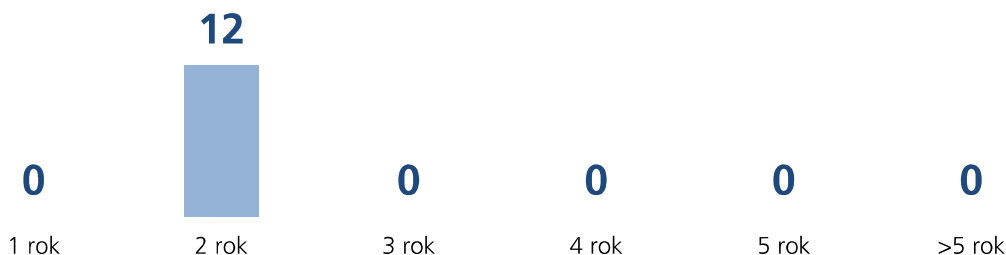
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 687 m<sup>2</sup>, varav 614 m<sup>2</sup> utgör boyta och 73 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum  
cykelförråd  
tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
nya ytterdörrar	2023	
takkupor	2022 - 2023	pågående
Målning av fasaden	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphusen	2021	Pågående
Byte av ytterdörrar samt entrétak.	2021	Pågående
Byggnation av råvind	2021	Pågående

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

Under 2023 kommer vi gå från 12 till 15 lägenheter i föreningen vilket då gör att vi får in mer pengar varje månad i föreningen. detta till följd av renovering av vindar.

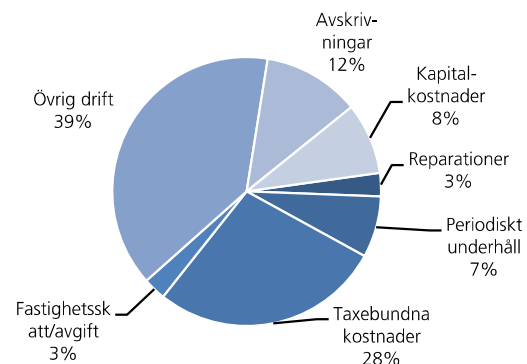
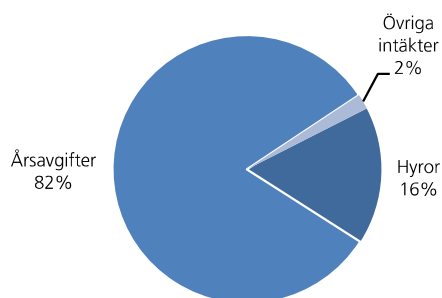
## Föreningens ekonomi

Vi har omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och sålt den, vilket har lett till att föreningen fått in pengar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>662 618</b>	<b>418 304</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	591 657	539 912
Finansiella intäkter	1 897	173
Ökning av kortfristiga skulder	17 428	151 233
	<b>610 982</b>	<b>691 318</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	599 919	325 504
Finansiella kostnader	64 528	59 630
Ökning av kortfristiga fordringar	62 486	5 870
Minskning av långfristiga skulder	56 000	56 000
	<b>782 932</b>	<b>447 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>490 668</b>	<b>662 618</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-171 950</b>	<b>244 314</b>

\*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: 11 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	786	696	690	691
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	865	909	890	641
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 148	7 239	7 331	7 422
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	25	24	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	133	113	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	55	51	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94	87	87	151
Soliditet (%)	57	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159	67	82	40
Nettoomsättning (tkr)	582	538	536	533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 614 m<sup>2</sup> bostäder och 73 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 865 575	0	0	6 865 575
Upplåtelseavgifter	76 877	0	0	76 877
Fond för yttre underhåll	191 328	18 915	0	172 413
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 133 780</b>	<b>18 915</b>	<b>0</b>	<b>7 114 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-681 080	-18 915	67 160	-729 325
Årets resultat	-158 683	-158 683	-67 160	67 160
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-839 763</b>	<b>-177 598</b>	<b>0</b>	<b>-662 165</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 294 017</b>	<b>-158 683</b>	<b>0</b>	<b>6 452 700</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-662 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 915
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-839 763</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

55 813
<b>-783 950</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	582 065	537 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 592	1 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>591 657</b>	<b>539 912</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-390 677	-267 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 241	-58 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-87 791	-87 791
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-687 710</b>	<b>-413 295</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-96 053</b>	<b>126 617</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 897	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 528	-59 630
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 630</b>	<b>-59 457</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-158 683</b>	<b>67 160</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-158 683</b>	<b>67 160</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 7,12	10 390 050
		10 477 841
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 390 050</b>	<b>10 477 841</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 390 050</b>	<b>10 477 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	62 119	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	509 557
		681 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>571 676</b>	<b>681 140</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>571 676</b>	<b>681 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 961 726</b>	<b>11 158 981</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 942 452	6 942 452
Fond för yttre underhåll	Not 9	191 328	172 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 133 780</b>	<b>7 114 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-681 080	-729 325
Årets resultat		-158 683	67 160
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-839 763</b>	<b>-662 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 294 017</b>	<b>6 452 700</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,12	6 640 048	3 313 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 640 048</b>	<b>3 313 024</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	-2 251 024	1 132 000
Leverantörsskulder		49 688	40 306
Skatteskulder		57 584	37 256
Övriga skulder		121 552	140 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	49 861	43 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-1 972 339</b>	<b>1 393 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 961 726</b>	<b>11 158 981</b>

## 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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	482 857	427 341
Hyror bostäder	48 660	53 084
Hyror lokaler	14 478	13 307
Hyror parkering	18 000	20 500
Hyror garage	16 800	21 533
Hysesrabatt	-1 164	-500
Överlåtelse/pantsättning	2 415	2 618
Öresutjämning	19	31
	<b>582 065</b>	<b>537 915</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	6 250	0
Återbäring försäkringsbolag	2 342	1 997
Övriga intäkter	1 000	0
	<b>9 592</b>	<b>1 997</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	0	2 034
	Förbrukningsmateriel	57	2 052
	Fordon	0	1 020
		<b>57</b>	<b>5 106</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 208	500
	VVS	9 092	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 750	0
		<b>21 050</b>	<b>500</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	55 813	0
		<b>55 813</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 493	17 330
	Värme	87 811	91 446
	Vatten	42 288	37 457
	Sophämtning/renhållning	44 904	13 095
		<b>208 496</b>	<b>159 328</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 835	20 998
	Tomträttsavgäld	55 212	55 212
	Kabel-TV	7 886	7 526
		<b>84 933</b>	<b>83 736</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 328</b>	<b>18 808</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>390 677</b>	<b>267 478</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	313
	Medlemsinformation	0	78
	Juridiska åtgärder	135 340	20 626
	Inkassering avgift/hyra	18 843	0
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	35 112	34 364
	Administration	12 283	700
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	6 900	0
		<b>209 241</b>	<b>58 026</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	70 075	70 075
	Förbättringar	17 716	17 716
		<b>87 791</b>	<b>87 791</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 236 625	11 236 625
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 236 625</b>	<b>11 236 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-758 784	-670 993
	Årets avskrivningar enligt plan	-87 791	-87 791
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-846 575</b>	<b>-758 784</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 390 050</b>	<b>10 477 841</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 343 316	3 343 316
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 410 000	5 730 000
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 400 000
		<b>12 610 000</b>	<b>11 130 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 400 000	11 000 000
	Lokaler	210 000	130 000
		<b>12 610 000</b>	<b>11 130 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	18 889	18 522
	Klientmedel hos SBC	488 792	149 448
	Räntekonto hos SBC	1 875	513 170
		<b>509 557</b>	<b>681 140</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	172 413	155 718
	Reservering enligt stadgar	18 915	16 695
	Reservering enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>191 328</b>	<b>172 413</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,600 %	996 000	1 012 000	2023-03-09
Handelsbanken	1,250 %	1 685 000	1 705 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,250 %	1 708 024	1 728 024	2024-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 389 024</b>	<b>4 445 024</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 251 024	-1 132 000	
		<b>6 640 048</b>	<b>3 313 024</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 309 024 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.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 760 000	4 760 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	5 974	4 521
	Avgifter och hyror	43 887	39 174
		<b>49 861</b>	<b>43 695</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställa takkuporna samt återgärda fuktskador.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Sandra Lindgren  
Ordförande

Sarah Johanna Maria Hjern  
Ledamot

Erik Lengyel  
Ledamot

Vahid Pirjani  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Victor Söderholm  
Intern revisor



## Revisionsberättelse för BRF Rován år 2022.

Jag har granskat årsbokslut och bokföring samt styrelsens förvaltning för år 2022 i BRF Rován.

Jag har granskat väsentliga bokslut, åtgärder och bokföring i förvaltningen.

Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för uttalande nedan.

Jag tillstryker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2022.

Göteborg den 3/7-2023



---

Victor Söderholm  
Intern revisor

# 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](http://www.sbc.se)