

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 Kv. Bävren

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 2016 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2007-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Styrelsen

Evert Christoffer Stefan Lunnebalk	Ordförande
Jonas Rönnkvist	Kassör
Niklas Blomkvist	Ledamot
Oscar Dahlberg	Ledamot
Kristina Hallberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caisa Westin	Ordinarie Extern	Revideco AB
--------------	------------------	-------------

Valberedning

Niklas Blomkvist	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Möln dal Bävren 3	2008	Möln dal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 1938 och består av 2 flerbostadshus.

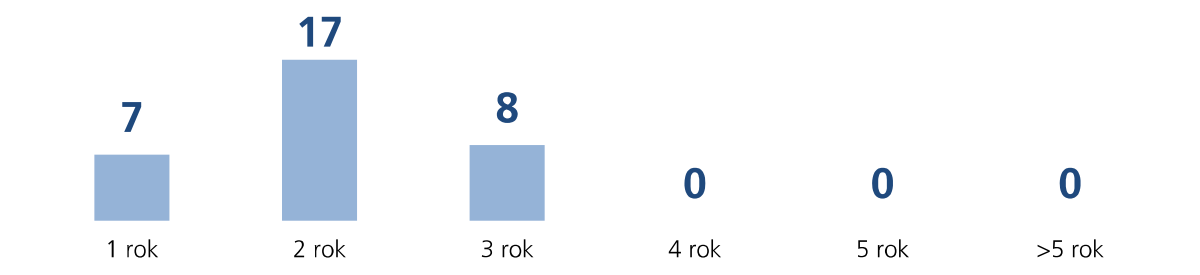
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 247 m², varav 1 908 m² utgör boyta och 339 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	140 m ²	2024-12-31
Hundskötsel	50 m ²	2025-02-28
Måleri	13 m ²	2025-05-31
Förråd	16 m ²	2023-11-01
Förråd	8 m ²	Löpande
Måleri	14 m ²	2024-02-29

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn branddörrar och byte till branddörr där det saknats	2022	Krokslättsgatan 6/8
Byte ventiler element	2022	Krokslättsgatan 6/8
Spolning avlopp i alla trappuppgångar samt källare	2022	Krokslättsgatan 6/8
Installation porttelefon för ingång till innergård	2021	Krokslättsgatan 6/8
Installation lås portar till innergård och sopstation	2021	Krokslättsgatan 6/8
Byte kodläsare dörrar	2021	Krokslättsgatan 6/8
Fasad; puts, träfasad byte samt andra fasadreparationer	2021	Krokslättsgatan 6/8
Takreovering	2021	Krokslättsgatan 6/8
Installation lås sopstation	2021	Krokslättsgatan 6/8
Byte tvättmaskiner 6an och 8an	2019 - 2020	Miele
Nya källarfönster	2017	Ekstrands fönster
Nya trapphusfönster	2017	Ekstrands fönster
Nya portar till trapphus samt ingångar	2017	Ekstrands fönster
Kompletterat Fjärrvärme 8.an med extra växlare för vindslägenhet	2016	Möndalsenergi
Ny fjärrvärmeanläggning 8an	2015	Möndalsenergi
Fiber	2014	Bredbandsbolaget
Nytt sophus	2013	
Nytt fjärrvärmesystem	2011	Krokslättsgatan 6
Fönsterbyte	2009 - 2010	Krokslättsgatan 6 och 8
Målning av takkupor	2008	Krokslättsgatan 8A
Upprustning av källarutrymmen	2007	Krokslättsgatan 8A
Asfaltering innergård	2007	Krokslättsgatan 6
Rörstambyte	1980	
Omläggning av tak	1980	Krokslättsgatan 8A
Elstambyte	1980	
Tilläggsisolering	1980	Krokslättsgatan 8A
Byte till plåtfasad	1980	Krokslättsgatan 8A
Omdränering mot väster	1980	Krokslättsgatan 8A
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärd dagvatten	2023	Krokslättsgatan 6/8
Markytor utomhus inkl dränering	2023	Krokslättsgatan 6/8
Renovering trapphus	2025	Krokslättsgatan 6/8

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Härryda Fastighetsservice
TV och bredband	Telenor
Årlig service brandsläckare	Presto

Föreningens ekonomi

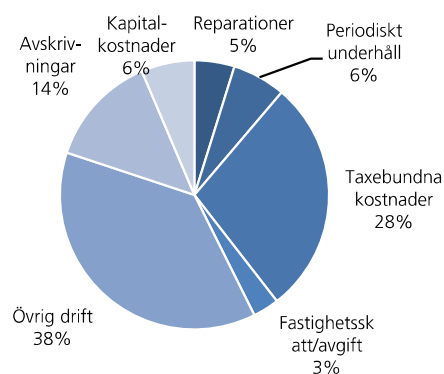
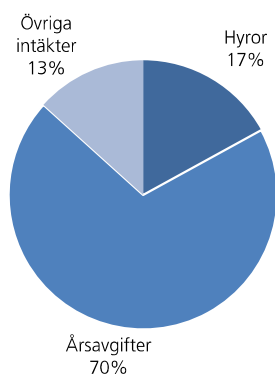
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 600 070	2 918 661
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 898 723	1 656 815
Finansiella intäkter	4 836	408
Minskning kortfristiga fordringar	48 249	11 491
	1 951 808	1 668 714
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 491 394	2 606 691
Finansiella kostnader	119 064	123 761
Minskning av kortfristiga skulder	68 772	256 852
	1 679 230	2 987 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 872 648	1 600 070
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	272 578	-1 318 591

*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

Krav inkommit från staden att åtgärda dagvatten innan 1 april 2023.

Branddörrar monterade till alla vindar, källare och uthyrda lokaler

Felkopplad fjärrvärme i 6an som skedde för mer än 10 år sedan är åtgärdat (Skall minska beskrivning)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	779	617	609	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 107	8 107	8 107	5 658
Elkostnad/m ² totalyta	40	16	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	128	140	112	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	67	49	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	55	72	69
Soliditet (%)	41	40	43	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	-1 325	-4 958	123
Nettoomsättning (tkr)	1 728	1 652	1 644	1 642

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 908 m² bostäder och 339 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	15 887 369	0	0	15 887 369
Upplåtelseavgifter	1 568 240	0	0	1 568 240
Fond för yttre underhåll	378 000	378 000	-378 000	378 000
S:a bundet eget kapital	17 833 609	378 000	-378 000	17 833 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 457 163	-378 000	-947 480	-6 131 683
Årets resultat	42 426	42 426	1 325 480	-1 325 480
S:a fritt eget kapital	-7 414 737	-335 574	378 000	-7 457 163
S:a eget kapital	10 418 872	42 426	0	10 376 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 426
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 079 163
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-378 000</u>
summa balanserat resultat	-7 414 737

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>119 500</u>
att i ny räkning överförs	-7 295 237

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	1 727 592	1 652 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 131	4 773
Summa rörelseintäkter		1 898 723	1 656 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 281 210	-2 352 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 766	-191 630
Personalkostnader	Not 6	-63 418	-62 303
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 676	-252 250
Summa rörelsekostnader		-1 742 069	-2 858 941
RÖRELSERESULTAT		156 654	-1 202 126
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 836	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 064	-123 761
Summa finansiella poster		-114 228	-123 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 426	-1 325 480
ÅRETS RESULTAT		42 426	-1 325 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	23 737 283	23 981 013
Inventarier	Not 9	43 988	50 934
Summa materiella anläggningstillgångar		23 781 271	24 031 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 781 271	24 031 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 778	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 853 593	1 639 042
Summa kortfristiga fordringar		1 863 372	1 639 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 863 372	1 639 042
SUMMA TILLGÅNGAR		25 644 643	25 670 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 455 609	17 455 609
Fond för yttre underhåll	378 000	378 000
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	17 833 609	17 833 609
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 457 163	-6 131 683
Årets resultat	42 426	-1 325 480
Summa fritt eget kapital	-7 414 737	-7 457 163
SUMMA EGET KAPITAL	10 418 872	10 376 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	14 900 000	14 900 000
	Not 12,13	
Summa långfristiga skulder	14 900 000	14 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	93 677	118 652
Skatteskulder	59 238	116 516
Övriga skulder	120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 736	159 255
	Not 14	
Summa kortfristiga skulder	325 771	394 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 644 643	25 670 989

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 periodisering 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
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 323 218	1 323 218
Hyror bostäder	64 968	65 608
Hyror lokaler	253 743	186 739
Hyror förråd	4 000	4 000
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 065	9 123
Öresutjämning	-6	-7
	1 727 592	1 652 042

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	154 593	0
Återbäring försäkringsbolag	5 565	4 773
Övriga intäkter	10 973	0
	171 131	4 773

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 330	80 120
	Fastighetsskötsel beställning	6 575	1 030
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 950	0
	Snöröjning/sandning	3 311	2 479
	Städning entreprenad	100	0
	Städning enligt beställning	0	2 800
	Mattvätt/Hyrmattor	0	401
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 550
	Bevakning	0	1 859
	Gemensamma utrymmen	11 684	3 072
	Garage/parkering	11 520	14 233
	Gård	4 480	2 343
	Serviceavtal	8 190	3 702
	Förbrukningsmateriel	6 659	2 595
	Brandskydd	189 154	22 652
	Fordon	209	0
		332 163	156 836
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	166 229
	Tvättstuga	8 738	2 063
	Entré/trapphus	6 097	8 378
	Lås	7 831	9 157
	VVS	33 925	43 253
	Elinstallationer	10 070	2 540
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 375	10 937
		90 036	242 557
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	6 250	788 745
	Tvättstuga	0	46 872
	VVS	113 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	139 816
	Fönster	0	223 490
		119 500	1 198 923
	Taxebundna kostnader		
	El	90 783	35 392
	Värme	287 236	313 968
	Vatten	113 795	149 711
	Sophämtning/renhållning	33 297	46 668
		525 111	545 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 650	50 453
	Bredband	99 512	99 512
		155 162	149 965
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 238	58 738
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 281 210	2 352 758

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	2 501
	Tele- och datakommunikation	211	3 245
	Juridiska åtgärder	16 125	9 453
	Inkassering avgift/hyra	973	0
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 438	23 775
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	137	814
	Fritids- och trivselkostnader	1 800	707
	Förvaltningsarvode	52 366	51 252
	Administration	26 394	5 598
	Korttidsinventarier	0	2 949
	Konsultarvode	10 164	85 456
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	5 430
		146 766	191 630
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 601
	Sociala kostnader	15 118	14 702
		63 418	62 303
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	85 637	85 637
	Förbättringar	54 026	54 026
	Uppskrivning byggnad	104 067	104 067
	Inventarier	6 945	8 520
		250 676	252 250

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 973 768	12 973 768
	Utgående anskaffningsvärde	12 973 768	12 973 768
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	14 362 050	14 362 050
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-104 067	-104 067
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 456 943	-1 352 876
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 801 039	12 905 107
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 897 862	-1 758 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 663	-139 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 037 524	-1 897 862
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 737 283	23 981 013
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 203 611	7 203 611
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 495 000	19 001 000
	Taxeringsvärde mark	14 768 000	15 204 000
		36 263 000	34 205 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	33 000 000
	Lokaler	1 063 000	1 205 000
		36 263 000	34 205 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 080	93 080
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 080	93 080
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 146	-33 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 945	-8 519
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 091	-42 145
	Redovisat restvärde vid årets slut	43 989	50 935

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	-26 255	31 772
	Klientmedel hos SBC	817 921	549 673
	Fordringar kreditfakturor	7 200	7 200
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 398
		1 853 593	1 639 042

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	378 000	1 133 500
	Reservering enligt stadgar	378 000	378 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-378 000	-1 133 500
	Vid årets slut	378 000	378 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	0,840 %	4 000 000	4 000 000
	Handelsbanken	0,750 %	2 400 000	2 400 000
	Handelsbanken	0,790 %	8 500 000	8 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 900 000	14 900 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			14 900 000	14 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 000 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 900 000	14 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	13 826	14 300
	Sociala avgifter	4 344	4 400
	Avgifter och hyror	0	140 555
	SBC Hemma avgifter och hyror	154 566	0
		172 736	159 255

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget att rapportera

Styrelsens underskrifter

Möln dal den / 2023

Evert Christoffer Stefan Lunnebalk
Ordförande

Jonas Rönnkvist
Kassör

Niklas Blomkvist
Ledamot

Oscar Dahlberg
Ledamot

Kristina Hallberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Caisa Westin
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv. Bävern, org.nr 769617-1318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv. Bävern för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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 Kv. Bävern för räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Göteborg den 1 juni 2023

Caisa Westin
Auktoriserad 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