

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 Skiftesgatan 4

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 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

Robin Bandgren	Ordförande
Elin Darhult Störby	Ledamot
Olle Månsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Thunholm	Ordinarie Extern	Adact
----------------	------------------	-------

Valberedning

Jonas Persson
Elin Tälth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 45:11	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme, via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

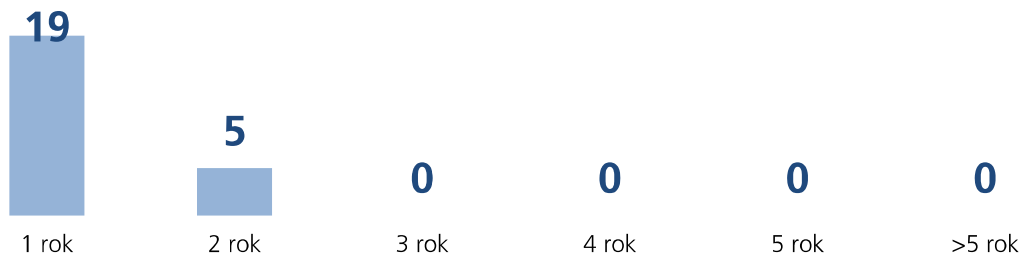
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 958 m², varav 958 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av vind	2021 - 2022
Takrenovering	2021 - 2022
Fasadrenovering	2021 - 2022

Planerat underhåll	År
Renovering av nedre fasad	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
fastighetsförvaltning	Esplanad
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetabonnemang	Telenor
el-avtal	Göteborg energi

Föreningens ekonomi

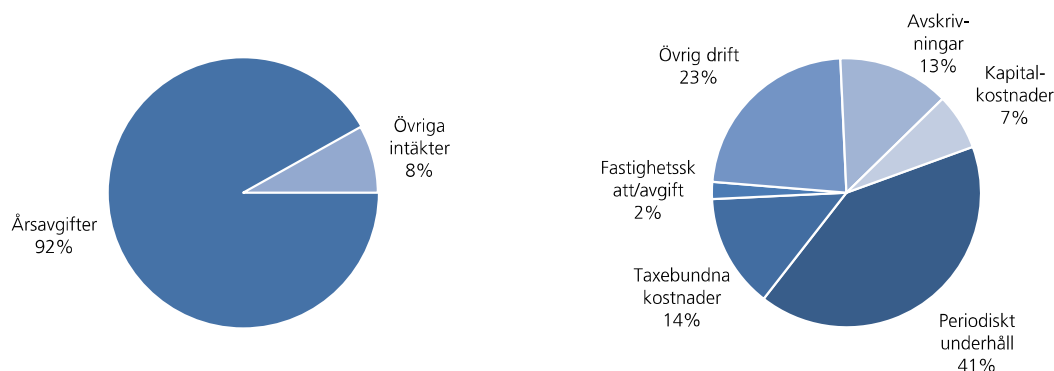
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-09-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-09-01 med 29 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	713 552	933 606
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	920 559	911 208
Finansiella intäkter	2 480	114
Ökning av långfristiga skulder	1 612 400	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 565 707
	2 535 439	2 477 029
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 432 985	2 448 608
Finansiella kostnader	120 306	78 467
Ökning av materiella anläggningstillgångar	250 000	49 141
Ökning av kortfristiga fordringar	5 778	26 267
Minskning av långfristiga skulder	0	94 600
Minskning av kortfristiga skulder	875 925	0
	2 684 995	2 697 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	563 996	713 552
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 555	-220 054

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 så slutfördes övre fasad takrenoveringen samt bytt källarfönster. Vi välkomnade även 8st nya lägenheter in i föreningen i form av dom som byggts i vinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	891	891	891
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 269	8 586	8 684	8 769
Elkostnad/m ² totalyta	55	42	26	46
Värmekostnad/m ² totalyta	122	124	96	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	46	46	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	82	119	217
Soliditet (%)	61	64	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-870	-1 856	-3	-18
Nettoomsättning (tkr)	920	911	912	923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 958 m² bostäder.

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	18 681 000	0	0	18 681 000
Upplåtelseavgifter	2 089 000	0	0	2 089 000
Fond för yttre underhåll	30 600	30 600	-479 179	479 179
S:a bundet eget kapital	20 800 600	30 600	-479 179	21 249 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 797 845	-30 600	-1 376 457	-1 390 788
Årets resultat	-870 135	-870 135	1 855 636	-1 855 636
S:a fritt eget kapital	-3 667 980	-900 735	479 179	-3 246 424
S:a eget kapital	17 132 620	-870 135	0	18 002 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-870 135
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 767 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 600
summa balanserat resultat	-3 667 980

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 667 980
----------------------------------	-------------------

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	920 199	911 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	60
Summa rörelseintäkter		920 559	911 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 296 939	-2 220 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 308	-194 932
Personalkostnader	Not 6	-31 738	-33 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 883	-239 883
Summa rörelsekostnader		-1 672 868	-2 688 491
RÖRELSERESULTAT		-752 309	-1 777 283
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 480	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 306	-78 467
Summa finansiella poster		-117 826	-78 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-870 135	-1 855 636
ÅRETS RESULTAT		-870 135	-1 855 636

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	26 990 542	27 230 425
Pågående byggnation	Not 9	299 141	49 141
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 289 683	27 279 566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 289 683	27 279 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 608	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	629 427	778 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 523	11 135
Summa kortfristiga fordringar		645 559	789 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		645 559	789 336
SUMMA TILLGÅNGAR		27 935 242	28 068 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 770 000	20 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	30 600	479 179
Summa bundet eget kapital		20 800 600	21 249 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 797 845	-1 390 788
Årets resultat		-870 135	-1 855 636
Summa fritt eget kapital		-3 667 980	-3 246 424
SUMMA EGET KAPITAL		17 132 620	18 002 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	292 900	2 384 000
Summa långfristiga skulder		292 900	2 384 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 544 600	5 841 100
Leverantörsskulder		561 659	1 435 790
Skatteskulder		71 472	69 312
Övriga skulder		137 900	152 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	194 091	183 120
Summa kortfristiga skulder		10 509 722	7 682 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 935 242	28 068 902

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	10-50 år	10-50 år
Markanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	845 503	853 603
Bredbandsintäkter	57 600	57 600
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Öresutjämning	-50	-55
	920 199	911 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	360	60
	360	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 736	62 736
	Fastighetsskötsel beställning	3 563	4 923
	Snöröjning/sandning	4 792	19 119
	Gemensamma utrymmen	986	0
	Gård	1 472	0
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	83 204	1 226
		158 002	89 254
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 016	0
	Entré/trapphus	0	3 889
	Tak	0	11 336
	Fönster	0	1 549
	Vattenskada	5 051	0
		7 067	16 774
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	641 015	1 750 000
	Vind	93 079	0
		734 094	1 750 000
	Taxebundna kostnader		
	El	52 955	40 623
	Värme	116 636	118 486
	Vatten	50 997	44 347
	Sophämtning/renhållning	24 371	26 395
		244 959	229 851
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 268	25 759
	Bredband	89 093	73 904
		116 361	99 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 456	35 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 296 939	2 220 558
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	14 619	2 189
	Juridiska åtgärder	0	57 969
	Inkassering avgift/hyra	1 629	463
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 413
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	30 699	30 046
	Administration	41 948	2 902
	Konsultarvode	838	87 500
		104 308	194 932

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 150	25 200
	Sociala kostnader	7 588	7 918
		31 738	33 118
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	223 565	223 565
	Förbättringar	9 099	9 099
	Markanläggning	7 219	7 219
		239 883	239 883
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 172 317	29 172 317
	Utgående anskaffningsvärde	29 172 317	29 172 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 941 892	-1 702 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 883	-239 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 181 775	-1 941 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 990 542	27 230 425
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 379 762	6 379 762
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 600 000
		20 400 000	18 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 400 000	18 600 000
		20 400 000	18 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	299 141	49 141
		299 141	49 141

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 524	40 524
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 524	40 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 524	-40 524
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 524	-40 524
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	65 431	64 649
	Klientmedel hos SBC	331 582	713 438
	Räntekonto hos SBC	232 414	114
		629 427	778 201
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	11 523	11 135
		11 523	11 135
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	479 179	338 116
	Reservering enligt stadgar	30 600	141 063
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-479 179	0
	Vid årets slut	30 600	479 179

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,180 %	2 500 000	2 500 000	2023-03-28
SEB	2,080 %	2 353 000	2 381 000	2024-03-28
SEB	0,960 %	2 384 000	2 443 600	2023-06-28
SEB	1,350 %	452 500	452 500	2024-02-28
SEB	2,620 %	448 000	448 000	2025-03-28
SEB	0,690 %	1 700 000	0	2023-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 837 500	8 225 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 544 600	-5 841 100	
		292 900	2 384 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 399 500 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 780 000	8 780 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	9 369	11 223
Värme	17 793	31 154
Vatten	13 329	10 589
Sophämtning	6 310	5 728
Extern revisor	11 500	11 500
Arvoden	48 300	24 150
Sociala avgifter	15 176	7 588
Ränta	1 118	514
Avgifter och hyror	71 196	80 674
	194 091	183 120

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att ta in offerter för att renovera nedre fasad, offert för att åtgärda plåt mot grannfastighet samt kolla på ny porttelefon eller alternativa lösningar till det.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Robin Bandgren
Ordförande

Elin Darhult Störby
Ledamot

Olle Månsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor
Adact

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skiftesgatan 4
Org.nr. 769623-7945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 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 och kassaflöde 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 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 upphöra med 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. 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

- 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 Brf Skiftesgatan 4 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 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 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 maj 2023

Björn Thunholm
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