

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 Ekeliden Tjurasjö

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 2015 och 2023.
- 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höör.

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

Styrelsen

Esko Heinsonen-Persson	Ordförande
Evy Nilsson	Ledamot
Kent Nilsson	Ledamot
Siv Majken Persson	Ledamot
Anna Greta Reinholdz	Ledamot

Per Grane	Suppleant
Gun Inga-Lena Kristensen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Ekstrand	Ordinarie Extern	Faktor AB
Birgitta Larsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Claire Gylden
Lia Nyström
Viveka Ståhl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekeliden 1	2009	Höör
Ekeliden 2	2009	Höör
Ekeliden 3	2009	Höör
Ekeliden 4	2009	Höör

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 7 flerbostadshus.

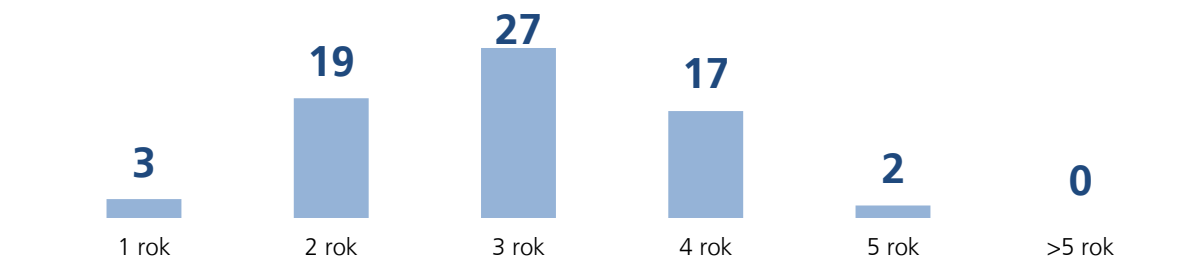
Fastigheternas värdeår är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 250 m², varav 5 700 m² utgör boyta och 550 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Övergång till IMD, gemensam el	2022	2022
Besprutning mot alger på fasader	2022	
Reparation av tak	2022	P g a läckage
Installering av LED-belysning i trapphallar	2021	
Reparation av tak	2021	P g a läckage
Uppdatering av elsystemet i villan	2021	
Byte av låssystem	2020	
Reparation av tak	2020	P g a läckage
Planerat underhåll	År	
Byte av låssystem Villan	2023	
Målning av resterande carportar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	Farmartjänst
Låssystem ytterdörrar	Allans Lås
Trappstädning	Wisju

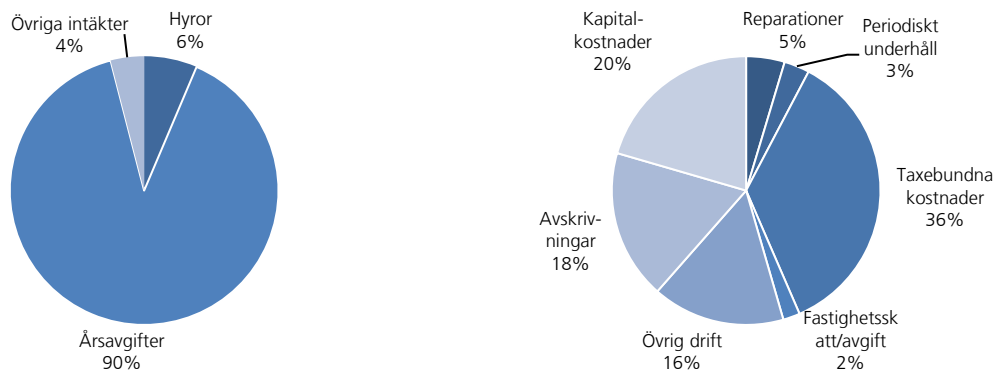
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 920 903	4 399 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 003 709	4 767 705
Finansiella intäkter	4 795	229
Minskning kortfristiga fordringar	111 237	2 061
Ökning av kortfristiga skulder	37 585	0
	5 157 325	4 769 995
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 394 295	2 386 642
Finansiella kostnader	1 130 189	1 141 396
Minskning av långfristiga skulder	720 000	720 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	176
	5 244 484	4 248 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 833 744	4 920 903
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-87 159	521 781

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergång till IMD, besprutning mot alger på fasader samt reparation av tak

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	769
Hyror/m ² hyresrättsyta	5 508	3 651	4 115	5 251
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 054	12 181	12 307	12 433
Elkostnad/m ² totalyta	85	31	28	31
Värmekostnad/m ² totalyta	96	96	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	117	27	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	181	183	190	236
Soliditet (%)	48	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-507	249	186	400
Nettoomsättning (tkr)	5 004	4 760	4 765	4 695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 700 m² bostäder och 550 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	118 151 000	0	0	118 151 000
Upplåtelseavgifter	266 000	0	0	266 000
Kapitaltillskott	3 119 530	0	0	3 119 530
Fond för yttre underhåll	1 132 000	283 000	0	849 000
S:a bundet eget kapital	122 668 530	283 000	0	122 385 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-58 199 735	-283 000	248 790	-58 165 525
Årets resultat	-507 086	-507 086	-248 790	248 790
S:a fritt eget kapital	-58 706 821	-790 086	0	-57 916 735
S:a eget kapital	63 961 709	-507 086	0	64 468 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-507 086
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-57 916 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 000
summa balanserat resultat	-58 706 821

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

169 473
-58 537 348

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	5 003 709	4 760 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 594
Summa rörelseintäkter		5 003 709	4 767 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 174 201	-1 986 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 094	-399 291
Personalkostnader	Not 6	0	-555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-991 106	-991 106
Summa rörelsekostnader		-4 385 401	-3 377 748
RÖRELSERESULTAT		618 308	1 389 957
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4 795	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 189	-1 141 396
Summa finansiella poster		-1 125 394	-1 141 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-507 086	248 790
ÅRETS RESULTAT		-507 086	248 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	128 510 592	129 501 698
Summa materiella anläggningstillgångar	128 510 592	129 501 698
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	128 510 592	129 501 698
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 703	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 719 947	2 880 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	53 407
Summa kortfristiga fordringar	2 736 650	2 933 845
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 130 605	2 131 805
Summa kassa och bank	2 130 605	2 131 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 867 255	5 065 650
SUMMA TILLGÅNGAR	133 377 847	134 567 348

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 417 000	118 417 000
Kapitaltillskott		3 119 530	3 119 530
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 132 000	849 000
Summa bundet eget kapital		122 668 530	122 385 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 199 735	-58 165 525
Årets resultat		-507 086	248 790
Summa fritt eget kapital		-58 706 821	-57 916 735
SUMMA EGET KAPITAL		63 961 709	64 468 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	67 989 526	68 709 526
Summa långfristiga skulder		67 989 526	68 709 526
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	720 000	720 000
Leverantörsskulder		221 024	99 635
Skatteskulder		28 943	99 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	456 645	469 704
Summa kortfristiga skulder		1 426 612	1 389 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 377 847	134 567 348

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Porttelefon	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 107 586	2 107 586
Årsavgifter - Kapital	2 375 524	2 375 524
Hyror lokaler	121 170	80 320
Hyror parkering	17 500	15 750
Hyror garage	163 800	162 050
Hyror carport	16 800	18 725
Elintäkter moms	194 194	0
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	132	156
	5 003 709	4 760 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	7 594
	0	7 594

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 172	38 170
	Snöröjning/sandning	37 193	122 577
	Städning entreprenad	124 975	76 960
	Städning enligt beställning	16 053	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 644	14 316
	Hissbesiktning	11 249	15 301
	Bevakning	36 167	0
	Gemensamma utrymmen	8 912	730
	Gård	5 932	16 937
	Serviceavtal	4 463	46 851
	Förbrukningsmateriel	51 611	14 428
	Teleport/hissanläggning	8 400	4 200
	Brandskydd	2 328	31 459
	Fordon	375	2 761
		341 473	384 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	169 608
	Lås	0	4 896
	VVS	461	34 004
	Värmeanläggning/undercentral	17 714	525
	Ventilation	12 007	27 376
	Elinstallationer	653	120 060
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	450	0
	Hiss	57 118	21 615
	Tak	84 437	0
	Vattenskada	81 076	0
		253 916	378 084
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	58 275	0
	Tak	31 560	0
	Mark/gård/utemiljö	79 638	0
		169 473	0
	Taxebundna kostnader		
	El	530 985	195 639
	Värme	597 167	602 721
	Vatten	734 072	171 501
	Sophämtning/renhållning	114 511	110 566
		1 976 735	1 080 427
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 827	51 452
	Bredband	263 895	0
		317 722	51 452
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	114 882	92 142
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 174 201	1 986 796

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	625
	Tele- och datakommunikation	2 250	242 397
	Juridiska åtgärder	0	15 469
	Inkassering avgift/hyra	2 055	516
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 766
	Föreningskostnader	22 436	17 154
	Styrelseomkostnader	1 611	4 370
	Fritids- och trivselkostnader	3 098	4 538
	Förvaltningsarvode	93 106	85 780
	Administration	17 063	7 905
	Korttidsinventarier	0	1 472
	Konsultarvode	59 724	650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 750	6 650
		220 094	399 291
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	555
		0	555
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	951 589	951 589
	Förbättringar	39 517	39 517
		991 106	991 106

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	184 136 046	184 136 046
	Utgående anskaffningsvärde	184 136 046	184 136 046
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 634 348	-8 643 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-991 106	-991 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 625 454	-9 634 348
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-45 000 000	-45 000 000
	Utgående nedskrivning	-45 000 000	-45 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 510 592	129 501 698
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 300 000	24 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 961 000	61 624 000
	Taxeringsvärde mark	12 507 000	26 007 000
		88 468 000	87 631 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 311 000	85 345 000
	Lokaler	1 157 000	2 286 000
		88 468 000	87 631 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 664	90 990
	Klientmedel hos SBC	1 648 412	1 738 887
	Fordringar kreditfakturor	15 144	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 719 947	2 880 088
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	53 407
		0	53 407
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	849 000	566 000
	Reservering enligt stadgar	283 000	283 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 132 000	849 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken	1,550 %	30 136 326	30 856 326	2024-07-30
Sparbanken	1,680 %	38 573 200	38 573 200	2025-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		68 709 526	69 429 526	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-720 000	-720 000	
		67 989 526	68 709 526	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 109 526 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	11 500	11 500
Ränta	1 800	1 801
Avgifter och hyror	443 345	404 801
Snöröjning	0	51 602
	456 645	469 704

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av resterande carportar samt byte av låssystem i Villan.

Styrelsens underskrifter

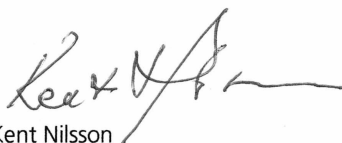
Hör den 4/4 2023



Esko Heinonen-Persson
Ordförande



~~Per Gustafsson~~
~~Evy Nilsson~~
Ledamot



Kent Nilsson
Ledamot



Siv Majken Persson
Ledamot



Anna Greta Reinholdz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2023



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Birgitta Larsson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeliden Tjurasjö
Org.nr 769616-8645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 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 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.



FAKTOR

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 Brf Ekeliden Tjurasjö för räkenskapsåret 2022 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 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



FAKTOR

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.

Anmärkning

Styrelsen har genom att inte momsregistrera föreningen gällande försäljning och relaterade inköp av el enligt IMD brutit i sitt ansvar. Då förhållandet innebär att föreningen inte korrekt redovisat in och utgående moms under året så resulterar det i en anmärkning. Bristen påverkar enligt min bedömning inte väsentligt utfallet i årets rapporter.

Ystad den 19 april 2023


Håkan Ekstrand
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