

Styrelsen för Brf Golfkusten nr 1

Org.nr: 769623-5261

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<u>SID</u>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Golfkusten nr 1 med säte i Tanum org.nr. 769623-5261 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norra Backa 1:86 som är geografiskt belägen i Tanums kommun med adress Norra Backa 14.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norra Backa 1:86	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	512
16	parkeringsplatser	0
6	gästparkeringar	0
Totalt 38 objekt		512

Föreningens byggnad består av 16 småhus (2 rok á 32 kvm) som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 704 kvm varav 512 kvm utgör bostadsyta.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stämman-Norby Samfällighetsförening	G:A	717900-4978	32 / 151	Väg

Totalt 1 objekt**Föreningen har tecknat följande avtal:**

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk förvaltning

Östra Kinds Elkraft AB - el

Ellevio AB - el

Rambo AB - renhållning

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dan Röding	Ordförande	2022-06-21
Mikael Staafjord	Ledamot	2021-06-21
Daniel Segerqvist	Ledamot	2022-06-21
Anna Kvarnered	Ledamot	2018-09-18
John Finstad	Suppleant	2022-06-21
Carl Johan André	Suppleant	2022-06-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Röding, Mikael Staafjord, John Finstad och Carl Johan André.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan Röding, Mikael Staafjord, Daniel Segerqvist och Anna Kvarnered, två i förening.

Revisorer har varit: AJ Controller med Anders Johnsson som ordinarie revisor, vald av föreningen,

Valberedning har varit: Elisabeth Thorsell (sammankallande), samt Hugo Torstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +6,3%.

En förändring av årsavgiften med +11,8% per 2023-01-01 är registrerad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utföres löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Årets resultat slutar på - 261 685 kr vilket täcks av balanserade medel.

Konstaterade fuktskador på samtliga hus som ett resultat av konstruktionsfel på söderväggen som gjorde att vatten/fukt tog sig innanför väggen och blev stående i nedre väggen. Felen upptäcktes redan 2021. Föreningen har anlitat Anticimex samt Wikströms Bygg för att konstatera skador samt åtgärda skadorna. Samtliga hus har öppnats upp underifrån för att avgöra skadeläget samt torka ut fukten. Under hösten/vintern rivs och återställs samtliga söderfasader. Parallellt stängs husen igen underifrån med ny isolering och råspont. Södra fasaden kommer behövas målas minst 2 ggr under första halvåret 2023 så fort temperaturen gör det möjligt.

Under året har föreningen anlitat Kjellgrens Advokatbyrå för att driva ersättningsfrågan mot Trivebo/Bygglogik. En förlikning har nåtts och ersättningen ska uppgå till 1 000 000 kr. Ersättningen inbetalades till föreningen i början av februari 2023. För att klara av leverantörskostnader för renoveringen har föreningen tagit ett lån på 1.8 Msek. Ytterligare åtgärder planeras för att hindra att regnvatten blir stående längs med västra, östra och norra väggen. Arbetet kommer utföras under våren 2023.

Utfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av fasader (ej södra)

Planerat underhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Service eller byte på luftvärmepumparna i samtliga hus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	1 955	96	270	297	297
Skuldsättning, kr/kvm	8 521	5 064	5 123	5 181	5 237
Räntekänslighet, %	13	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	389	295	208	257	345
Driftskostnad, kr/kvm	607	543	356	441	408
Årsavgifter, kr/kvm	637	600	600	600	600
Totala intäkter, kr/kvm	2 949	865	819	809	822
Nettoomsättning, tkr	505	439	417	414	307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	3	83	82	11
Soliditet, %	79	87	87	87	87

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

2022 - redovisat värde är exklusive underhållskostnad med anledning av att kostnaden är extra ordinär. (Nyckeltal 2022-driftskostnad inkl. årets underhåll uppgår till 2 949 kr/kvm.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 385 000	0	0	17 385 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	480 000	0	0	480 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 159	10 401	0	30 560
S:a bundet eget kapital, kr	17 885 159	10 401	0	17 895 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	281 365	-7 702	0	273 663
Årets resultat, kr	2 699	-2 699	-261 685	-261 685
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	284 064	-10 401	-261 685	11 978
S:a eget kapital, kr	18 169 223	0	-261 685	17 907 538

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 401 kr samt ianspråktagande skatt med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årlig avsättning sker med 0,15 % av taxeringsvärdet.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	273 663
Årets resultat, kr	-261 685
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-11 811
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	167

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	505 447	439 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 004 481	3 464
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 509 928	442 767
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 527 052	-277 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 494	-80 919
Personalkostnader	Not 6	-5 483	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-46 258	-46 258
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 699 288	-405 006
RÖRELSERESULTAT		-189 360	37 761
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 539	-35 062
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-72 326	-35 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 685	2 699
ÅRETS RESULTAT		-261 685	2 699

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 333 749	20 380 007
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 333 749</u>	<u>20 380 007</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 333 749</u>	<u>20 380 007</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 266 403	364 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 421	69 610
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 345 824</u>	<u>434 426</u>
Kassa och bank	Not 11	66 593	66 544
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>66 593</u>	<u>66 544</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 412 416</u>	<u>500 971</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 746 165</u>	<u>20 880 977</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 865 000	17 865 000
Fond för yttre underhåll		30 560	20 159
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 895 560</u>	<u>17 885 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		273 663	281 365
Årets resultat		-261 685	2 699
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 978</u>	<u>284 064</u>
Summa eget kapital		<u>17 907 538</u>	<u>18 169 223</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	764 850	794 850
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>764 850</u>	<u>794 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 598 000	1 798 000
Leverantörsskulder		244 326	41 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	231 451	77 781
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 073 777</u>	<u>1 916 904</u>
Summa skulder		<u>4 838 627</u>	<u>2 711 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 746 165</u>	<u>20 880 977</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-189 360	37 761
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	46 258	46 258
	-143 102	84 019
Erhållen ränta	213	0
Erlagd ränta	-72 539	-35 062
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-215 427	48 957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 009 811	-11 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	356 872	52 061
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-868 366	89 165
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 770 000	-30 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 770 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	901 634	59 165
Likvida medel vid årets början	431 361	372 196
Likvida medel vid årets slut	1 332 995	431 361
	901 634	59 165

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB och Länsförsäkringar Bank in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 400 år, 0,25 % per år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Årlig avsättning med 0,15 % av taxeringsvärdet.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	326 208	307 008
Konsumtionsavgift el	173 944	128 734
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 295	3 561
	<u>505 447</u>	<u>439 303</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 100	1 400
Ersättning vid tvist	1 000 000	0
Återbäring fastighetsförsäkring	2 381	2 064
	<u>1 004 481</u>	<u>3 464</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 659	-90 109
Reparationer, försäkringsärende	-5 750	0
El	-199 047	-151 035
Renhållning	-17 400	-10 971
Försäkringar	-21 741	-21 089
Periodiskt underhåll	-1 216 305	0
Övriga driftskostnader	-1 150	-4 625
	<u>-1 527 052</u>	<u>-277 829</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt - återställning bjälklager	-1 216 305	0
	<u>-1 216 305</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-6 075	-3 900
Övriga förvaltningskostnader	-26 556	-26 012
Kostnader överlåtelse och panter	-5 276	-4 270
Föreningsverksamhet	-1 112	0
Kontorsutrustning och -material	-228	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-73	-19
Konsulter - juridiska åtgärder	-38 390	0
Förbrukningsinventarier	-4 384	-8 318
Samfällighets- och gemensamanläggning	-9 600	-9 600
Spelrätter	-28 800	-28 800
	<u>-120 494</u>	<u>-80 919</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Rescersättningar	-5 483	0
	<u>-5 483</u>	<u>0</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-46 258	-46 258
	<u>-46 258</u>	<u>-46 258</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 503 233	18 503 233
Ingående anskaffningsvärde mark	2 293 096	2 293 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 796 329	20 796 329

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-416 322	-370 064
Årets avskrivningar byggnader	-46 258	-46 258
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-462 580	-416 322

Utgående redovisat värde

20 333 749 20 380 007

Redovisade värden byggnader	18 040 653	18 086 911
Redovisade värden mark	2 293 096	2 293 096

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	6 800 000	1 071 000	7 871 000	6 934 000
		6 800 000	1 071 000	7 871 000	6 934 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	4 363 000	3 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 363 000	3 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 266 403	364 816
Övriga fordringar	1 000 000	0
	2 266 403	364 816

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	9 219	8 835
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	31 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 202	28 800
	79 421	69 610

Not 11 KASSA OCH BANK

Länsförsäkringar Bank	66 593	66 544
	66 593	66 544

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-12-31	2022-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,34%	2024-12-01	824 850	794 850	30 000
Stadshypotek	3,28%	2023-03-02	884 000	884 000	0
Stadshypotek	3,28%	2023-03-01	884 000	884 000	0
Stadshypotek	3,41%	2023-03-13	0	1 800 000	500 000
			2 592 850	4 362 850	530 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					764 850
Nästa års amortering av långfristig skuld					530 000
Lån som ska konverteras inom ett år					3 068 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 598 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 352 850

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 610	22 312
Upplupna räntekostnader	8 378	2 832
Upplupen revision	5 100	3 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	69 225	48 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 138	338
	231 451	77 781

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dan Röding

.....
Anna Kvarnered

.....
Mikael Staafjord

.....
Daniel Segerqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Anders Johnsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1

Org.nr 769623-5261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1 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. 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. 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 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 Golfkusten nr 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1 enligt god revisorsd 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 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.

Trollhättan med digital signering i maj 2022

Anders Johnsson
Revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN RÖDING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 17:02:22



ANNA KVARNERED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 16:38:02



DANIEL SEGERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:37:08



MIKAEL STAAFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 22:52:27



ANDERS JOHNSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:32:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Golfkusten nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JOHNSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:33:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.