



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 Sommarvågen

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 ägda fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Fjällbacka.

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

Styrelsen

Jan Patrik Lundberg	Ordförande
Peter Andersson	Ledamot
Nicholas Andersson	Ledamot
Gullvi Susanne Bjerkander	Ledamot
Mats Jonas Dahlberg	Ledamot

Per Åke Gunnar Persson	Suppleant
Linda Sventén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanna Frimodig Lind	Ordinarie Extern	Henry Forsberg Revisorer KB
-----------------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-20. Extra stämma med anledning av att utse en ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tanum Fjällbacka 187:16	2014	Fjällbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

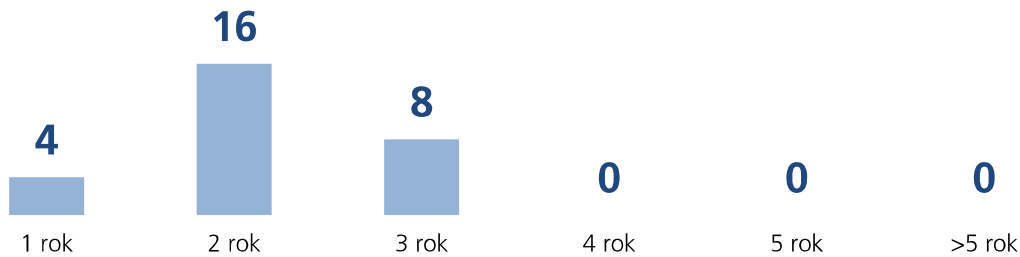
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 836 m², varav 1 656 m² utgör boyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Snörasskydd	2022	Sätta upp snörasskydd på 2 Tak
Underhåll av Värmesystem	2022	Berghogens rör servar och underhåller vårt värmesystem
Löpande underhåll av Trädäck	2022 - 2024	Vaktmästaren underhåller löpande våra trädäck
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vaktmästare	2022	Enkelt Underhåll av Fastigheterna
Laddstolpar Elbil	2023	
Trädäck	2023	Se över och planera underhåll av Föreningens trädäck och staket

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

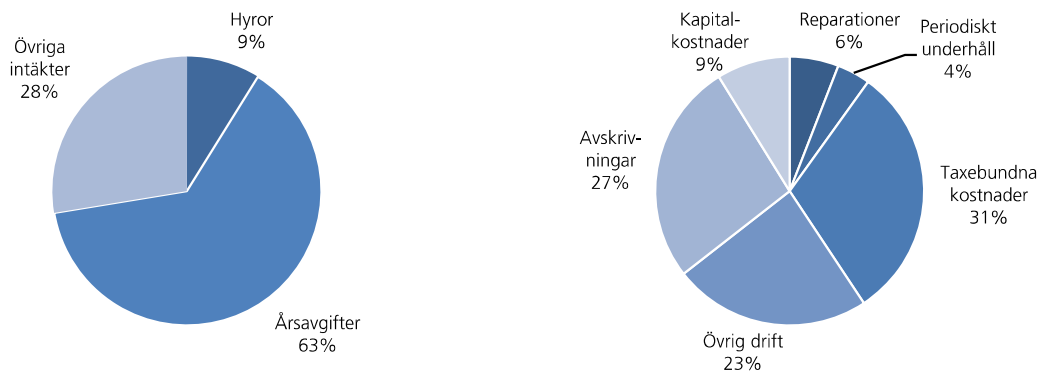
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 540 514	1 323 911
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 336 454	1 216 459
Finansiella intäkter	4 437	421
Minskning kortfristiga fordringar	0	508
Ökning av kortfristiga skulder	106 783	14 717
	1 447 674	1 232 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 069 625	759 750
Finansiella kostnader	145 472	143 999
Ökning av kortfristiga fordringar	10 563	0
Minskning av långfristiga skulder	111 752	111 752
	1 337 412	1 015 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 650 776	1 540 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 262	216 604

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal för ett av våra tre lån hos Nordea, 2022-11-17 band vi om 3 390 000 kr till Rörlig Ränta STIBOR 3M.

Nytt elavtal hösten 2022

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28
Medlemslokaler: 1
Överlåtelse under året: 2

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	513	498	498	495
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	1
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 113	6 181	6 248	6 316
Elkostnad/m ² totalyta	196	113	79	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	47	33	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	78	83	114
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-315	-128	-208	-51
Nettoomsättning (tkr)	1 330	1 208	1 077	1 099

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 656 m² bostäder och 180 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	51 325 000	0	0	51 325 000
Fond för yttre underhåll	282 509	52 427	0	230 082
S:a bundet eget kapital	51 607 509	52 427	0	51 555 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-727 736	-52 427	-127 681	-547 628
Årets resultat	-315 019	-315 019	127 681	-127 681
S:a fritt eget kapital	-1 042 755	-367 446	0	-675 309
S:a eget kapital	50 564 754	-315 019	0	50 879 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 019
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-675 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 427
summa balanserat resultat	-1 042 755

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

65 625
-977 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 330 051	1 207 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 404	8 608
Summa rörelseintäkter		1 336 454	1 216 459

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-883 748	-570 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 669	-112 000
Personalkostnader	Not 6	-76 208	-77 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-440 812	-440 812
Summa rörelsekostnader		-1 510 438	-1 200 562

RÖRELSERESULTAT**-173 984** **15 897****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 437	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 472	-143 999
Summa finansiella poster		-141 035	-143 578

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-315 019** **-127 681****ÅRETS RESULTAT****-315 019** **-127 681**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	59 319 723
		59 760 536
Summa materiella anläggningstillgångar	59 319 723	59 760 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 319 723	59 760 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 719	2 717
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 663 947
		1 560 123
Summa kortfristiga fordringar	1 683 666	1 562 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 683 666	1 562 840
SUMMA TILLGÅNGAR	61 003 389	61 323 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 325 000	51 325 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	282 509	230 082
Summa bundet eget kapital		51 607 509	51 555 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-727 736	-547 628
Årets resultat		-315 019	-127 681
Summa fritt eget kapital		-1 042 755	-675 309
SUMMA EGET KAPITAL		50 564 754	50 879 773
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 658 740	6 733 740
Summa långfristiga skulder		6 658 740	6 733 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 465 172	3 501 924
Leverantörsskulder		94 271	43 660
Skatteskulder		18 230	21 440
Övriga skulder		7 876	17 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	194 346	125 382
Summa kortfristiga skulder		3 779 895	3 709 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 003 389	61 323 376

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	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	849 429	824 688
Hyror parkering	27 000	27 000
Hyror garage	91 200	91 200
Bredbandsintäkter	110 880	92 400
Vattenintäkter moms	5 435	0
Kallvattenintäkter	15 255	12 445
Varmvattenintäkter	21 023	21 388
Vatten-/värmeintäkter	134 813	93 663
Elintäkter moms	55 767	45 067
Värmeintäkter	15 387	0
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-4	0
	1 330 051	1 207 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 920	8 248
Övriga intäkter	3 484	360
	6 404	8 608

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	2 908	0
	Snöröjning/sandning	890	0
	Gemensamma utrymmen	44 831	0
	Gård	2 700	4 447
	Serviceavtal	11 925	21 915
	Förbrukningsmateriel	269	896
		63 523	27 258
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	6 820
	Lås	0	155
	VVS	7 139	14 659
	Värmeanläggning/undercentral	89 543	19 026
	Ventilation	1 487	3 106
	Elinstallationer	0	4 931
	Fönster	0	5 784
		98 169	54 481
	Periodiskt underhåll		
	Tak	65 625	0
		65 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	359 367	206 594
	Vatten	93 620	86 096
	Sophämtning/renhållning	54 131	44 331
		507 118	337 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 155	30 141
	Bredband	109 648	110 880
		141 803	141 021
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 510	10 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	883 748	570 501
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	1 563
	Medlemsinformation	0	349
	Tele- och datakommunikation	9 005	20 523
	Inkassering avgift/hyra	508	513
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 175	20 000
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	517	0
	Förvaltningsarvode	50 453	49 440
	Administration	16 594	2 188
	Korttidsinventarier	0	6 699
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		109 669	112 000

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	8 000	10 000
	Löner	60 000	58 559
	Sociala kostnader	8 208	8 690
		76 208	77 249
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	440 812	440 812
		440 812	440 812
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 240 105	62 240 105
	Utgående anskaffningsvärde	62 240 105	62 240 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 479 569	-2 038 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-440 812	-440 812
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 920 382	-2 479 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 319 723	59 760 536
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 138 553	7 138 553
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 556 000	25 251 000
	Taxeringsvärde mark	6 395 000	5 421 000
		34 951 000	30 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	29 600 000
	Lokaler	751 000	1 072 000
		34 951 000	30 672 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 170	19 609
	Klientmedel hos SBC	596 049	490 123
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 392
		1 663 947	1 560 123

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	230 082	263 922
	Reservering enligt stadgar	52 427	46 008
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-79 848
	Vid årets slut	282 509	230 082

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,150 %	3 386 240	3 421 240	2025-11-19
	Nordea	1,500 %	3 347 500	3 387 500	2024-11-20
	Nordea	1,650 %	0	3 426 924	2022-11-17
	Nordea	3,196 %	3 390 172	0	2023-11-17
	Summa skulder till kreditinstitut		10 123 912	10 235 664	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 465 172	-3 501 924	
			6 658 740	6 733 740	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 565 152 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 100 000	13 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	23 374	13 328
	Avgifter och hyror	92 894	93 028
	Värmeanläggning/undercentral	12 453	19 026
	Tak	65 625	0
		194 346	125 382

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Fjällbacka den / 2023

Jan Patrik Lundberg
Ordförande

Peter Andersson
Ledamot

Nicholas Andersson
Ledamot

Gullvi Susanne Bjerkander
Ledamot

Mats Jonas Dahlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Henry Forsberg Revisorer KB

Susanna Frimodig Lind
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommarvågen
Org.nr. 769625-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sommarvågen 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sommarvägen för år 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 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.

Uddevalla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Frimodig Lind
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