

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 Brytärtan nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Olof Didner	Ordförande
Christer Berg	Ledamot
Maria Lindberg	Ledamot
Izeta Sokolova	Ledamot
Lovisa Thoursie	Ledamot
Amanda Ulvmyr	Ledamot
Marcus Åberg	Ledamot

Mahari Afework	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mahari Afework, Maria Lindberg, Izeta Sokolova, Amanda Ulvmyr och Marcus Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Andersson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
-------------------	------------------	-----------------

Valberedning

Ulrika Hansson
Elisabeth Roppola

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2022-01-17. Extra stämma med anledning av revisor val.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 9:1	1947	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med återvinning av frånluftsvärme via värmepump.

Byggnadsår och ytor

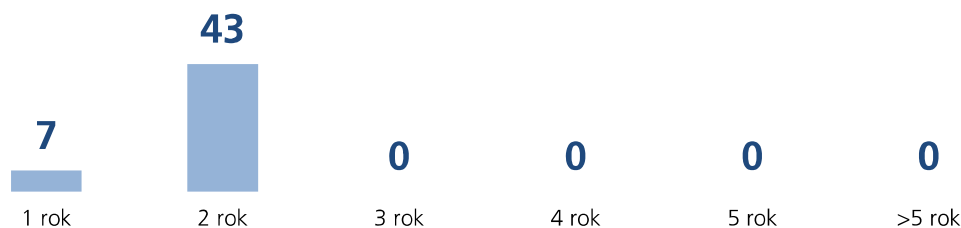
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 590 m², varav 2 432 m² utgör boyta och 158 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hudvård	133 m ²	1 år
Lager	26 m ²	3 månader

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övrigt	Möteslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter.	2022	
Installation av postboxar.	2022	
Ny frånluftsvärmebläkt (FF1)	2021	Uppföljning OVK
Spolning av stammar samt filmning	2021	
Rivning av skorstenens överdel	2018	
Målning fönster och balkongdörrar	2017	
Målning av trapphus	2009	
Nya maskiner tvättstuga	2006	
Nya entrédörrar och passersystem	2005	
Ny frånluftsvärmepump	2002	
Omputsning av fasad	1986	Tegelfasad
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Nya balkonger	1986	Ny balkong lgh 49
Renovering av balkonger	1986	
Omläggning av tak	1986	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

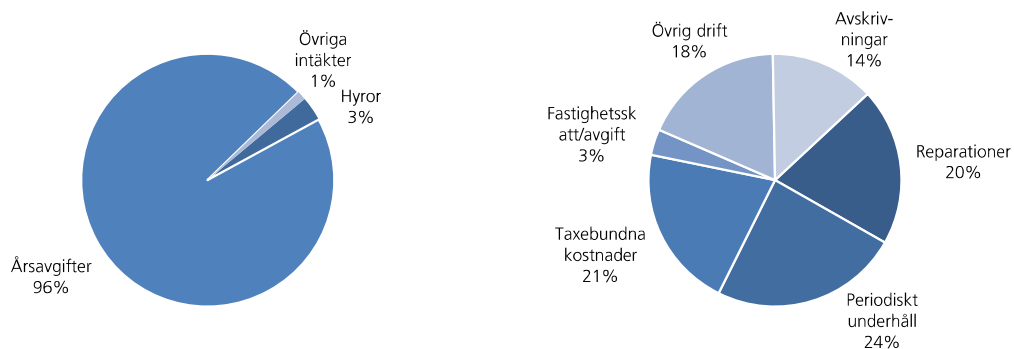
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 588 909	3 876 728
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 002 823	1 993 933
Finansiella intäkter	4 737	503
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 119
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 425
	2 007 560	2 036 980
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 017 793	1 125 158
Finansiella kostnader	0	964
Ökning av kortfristiga fordringar	54 067	0
Minskning av långfristiga skulder	0	198 678
Minskning av kortfristiga skulder	82 674	0
	2 154 534	1 324 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 441 935	4 588 909
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-146 974	712 181

*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

Installation av säkerhetsdörrar och postboxar.

Byte av 1 torktumlare i den gemensamma tvättstugan.

Vår- och höststädning har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	788	789	789	789
Hyror/m ² hyresrättsyta	400	390	389	383
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	82	246
Elkostnad/m ² totalyta	55	55	51	58
Värmekostnad/m ² totalyta	62	62	69	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	40	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	4	5
Soliditet (%)	97	97	95	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-320	558	510	638
Nettoomsättning (tkr)	1 993	1 985	1 987	1 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 432 m² bostäder och 158 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	129 042	0	0	129 042
Upplåtelseavgifter	330 101	0	0	330 101
Fond för yttre underhåll	2 032 604	160 464	-165 514	2 037 654
S:a bundet eget kapital	2 491 747	160 464	-165 514	2 496 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 561 261	-160 464	723 687	6 998 038
Årets resultat	-320 375	-320 375	-558 173	558 173
S:a fritt eget kapital	7 240 886	-480 839	165 514	7 556 211
S:a eget kapital	9 732 632	-320 375	0	10 053 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-320 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 721 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 464
summa balanserat resultat	7 240 885

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

563 293
7 804 178

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 992 859	1 985 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 965	8 629
Summa rörelseintäkter		2 002 823	1 993 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 720 506	-866 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 617	-100 052
Personalkostnader	Not 6	-160 670	-158 690
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 142	-310 142
Summa rörelsekostnader		-2 327 935	-1 435 300
RÖRELSERESULTAT		-325 112	558 633
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 737	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-964
Summa finansiella poster		4 737	-460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-320 375	558 173
ÅRETS RESULTAT		-320 375	558 173

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	5 486 833	5 796 976
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 486 833	5 796 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 486 833	5 796 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 274	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 443 005	3 250 251
Summa kortfristiga fordringar		4 497 279	3 250 251
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 781	1 342 715
Summa kassa och bank		2 781	1 342 715
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 500 060	4 592 967
SUMMA TILLGÅNGAR		9 986 893	10 389 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	459 143	459 143
Fond för yttre underhåll	2 032 604	2 037 654
Summa bundet eget kapital	2 491 747	2 496 797
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 561 261	6 998 038
Årets resultat	-320 375	558 173
Summa fritt eget kapital	7 240 886	7 556 211
SUMMA EGET KAPITAL	9 732 632	10 053 007
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	78 515	161 187
Skatteskulder	8 019	6 301
Övriga skulder	4 041	3 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 686	165 468
Summa kortfristiga skulder	254 261	336 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 986 893	10 389 942

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 915 710	1 918 986
Hyror lokaler	63 152	61 549
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 977	4 760
Öresutjämning	16	9
	1 992 859	1 985 304

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 965	4 192
Övriga intäkter	5 000	4 437
	9 965	8 629

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	2 086	4 351
	Gård	5 441	185
	Serviceavtal	5 853	0
	Förbrukningsmateriel	3 552	13 122
	Brandskydd	3 495	0
	Fordon	1 604	1 176
		22 031	18 834
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 958	0
	Entré/trapphus	43 352	0
	Lås	364 508	4 177
	VVS	3 971	12 603
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 988
	Ventilation	11 678	0
	Elinstallationer	10 445	3 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 313	9 641
	Vattenskada	0	6 875
		468 225	46 060
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	88 438	0
	Tvättstuga	101 886	57 450
	Entré/trapphus	307 969	0
	Lås	65 000	0
	VVS	0	51 475
	Ventilation	0	56 589
		563 293	165 514
	Taxebundna kostnader		
	El	143 024	141 920
	Värme	161 619	161 594
	Vatten	114 138	102 728
	Sophämtning/renhållning	66 732	53 576
	Grovsopor	0	3 546
		485 513	463 364
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 505	44 672
	Kabel-TV	55 047	52 523
		102 552	97 195
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 892	75 448
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 720 506	866 415

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 630	2 188
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	0
	Föreningskostnader	3 513	2 943
	Fritids- och trivselkostnader	2 016	985
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	77 325	75 660
	Administration	11 300	1 831
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 070
	OBS konto	2 892	0
		136 617	100 052

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Löner	46 800	49 600
	Sociala kostnader	38 870	34 090
		160 670	158 690

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	310 142	310 142
		310 142	310 142

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 532 389	12 532 389
	Utgående anskaffningsvärde	12 532 389	12 532 389
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 735 413	-6 425 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-310 142	-310 142
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 045 556	-6 735 413
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 486 833	5 796 976
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 288 000	25 271 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 800 000
		53 488 000	47 071 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 200 000	46 800 000
	Lokaler	288 000	271 000
		53 488 000	47 071 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 570	154 570
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	154 570	154 570
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 570	-154 570
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 570	-154 570
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 851	4 058
	Klientmedel hos SBC	3 384 426	2 195 690
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		4 443 005	3 250 251

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 037 654	1 931 611
	Reservering enligt stadgar	160 464	141 213
	Omföring från reservfonden	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-165 514	-35 170
	Vid årets slut	2 032 604	2 037 654

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 150 000	4 150 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	163 686	139 390
	Vatten	0	26 078
		163 686	165 468

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gemensam anslutning till Telias fiber för internet, TV basutbud och möjlighet till fast telefoni.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Olof Didner
Ordförande

Christer Berg
Ledamot

Maria Lindberg
Ledamot

Izeta Sokolova
Ledamot

Lovisa Thoursie
Ledamot

Amanda Ulvmyr
Ledamot

Marcus Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Andreas Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brytärtan nr 1
Org.nr. 757200-3007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brytärtan nr 1 för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brytärtan nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av digital signatur.

BDO Göteborg AB

Andreas Andersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 726 000	1 915 710	1 918 000
Hyror lokaler	63 000	63 152	61 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 977	0
Öresutjämning	0	16	0
Extra statligt stöd	50 000	0	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 965	0
Övriga intäkter	0	5 000	0
	1 839 000	2 002 823	1 979 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 086	-3 000
Gård	-1 000	-5 441	-5 000
Serviceavtal	0	-5 853	0
Förbrukningsmateriel	-15 000	-3 552	-9 000
Brandskydd	0	-3 495	-10 000
Fordon	0	-1 604	0
	-21 000	-22 031	-32 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-82 000	0	-69 000
Tvättstuga	0	-6 958	-5 000
Entré/trapphus	0	-43 352	0
Lås	0	-364 508	0
VVS	0	-3 971	0
Ventilation	0	-11 678	0
Elinstallationer	0	-10 445	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-27 313	0
	-82 000	-468 225	-74 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-88 438	0
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	-100 000
Tvättstuga	-60 000	-101 886	0
Entré/trapphus	0	-307 969	-700 000
Lås	0	-65 000	0
VVS	0	0	-100 000
Värmeanläggning	-300 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-460 000	-563 293	-900 000
Taxebundna kostnader			
El	-160 000	-143 024	-156 000
Värme	-170 000	-161 619	-211 000
Vatten	-110 000	-114 138	-99 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-66 732	-55 000
Grovsopor	-4 000	0	-5 000
	-504 000	-485 513	-526 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-47 505	-46 000
Kabel-TV	-80 000	-55 047	-54 000
	-128 000	-102 552	-100 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 605	-78 830	-72 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-62	0
	-71 605	-78 892	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 630	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-12 031	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-18 750	0
Föreningskostnader	-3 000	-3 513	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 016	-6 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-84 000	-77 325	-78 000
Administration	-3 000	-11 300	-4 000
Konsultarvode	0	0	-12 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 160	-7 000
OBS konto	0	-2 892	0
	-107 000	-136 617	-113 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-52 000	-33 900	0
Lön - lokalvård	0	-12 900	-50 400
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	-18 750	0	-18 750
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-35 931	-36 000
Löneskatt	0	-568	0
FORA	0	-2 371	-4 000
	-181 750	-160 670	-184 150
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-311 000	-310 142	-311 000
	-311 000	-310 142	-311 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 866 355	-2 327 935	-2 312 150
RÖRELSERESULTAT	-27 355	-325 112	-333 150
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	15 000	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	0	0	-25 000
	15 000	4 737	-25 000
RESULTAT	-12 355	-320 375	-358 150

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