

Årsredovisning

Brf Vävmästaren

769608-2101

Styrelsen för Brf Vävmästaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	12

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen.

På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i de frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Brf Vävmästaren har via sin försäkring tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget betalas av medlemmen som ett tillägg på sin avgift.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vävmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Jokern 2 med adress Sven Jonsons gata 2 C-E i Halmstad kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 lägenheter, 1 lokal samt 34 garageplatser, varav 10 med laddstation för laddning av elbil.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	*Vald t.o.m.
Rolf Svensson	2024
Charlotte Janerdal	2023
Christin Lindfjord	2023
Adam Lundqvist	2024

Styrelsesuppleanter

Lars-Erik Norman	2023
------------------	------

Ordinarie revisor

Johan Liljencrantz, Revisionstjänst Syd AB	2023
--	------

Revisor suppleant

Susanne Bengtsson, HGM Revision AB

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2022-05-11

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under verksamhetsåret till 3 stycken. (F.g. år 5).

Gällande föreningens finansiering se not 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos DINA Försäkringar Halmstad, vilken inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg som bekostas av bostadsrättsinnehavarna genom tillägg på årsavgiften. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Jokern 2
Byggnadsår:	2004
Antal lägenheter:	48, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA:	4 011 kvm
Bruttoarea, BTA:	5 014 kvm
Tomtyta:	1 729 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	1 st lokal upplåten med hyresrätt om ca 88 kvm
Garage:	34 platser, endast intern uthyrning.

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig yta	Kvm	Löptid t.o.m
Kontor	Nej	ca 88	2023-01-31

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Jokern 1, Brf Spinnmästaren och Jokern 3, Brf Färgmästaren. Föreningens andel är 41 %. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, nedfartsramp, soprum, dagvattenledningar och stamledningar för spillvatten i källar- och markplan m.m. I Brf Spinnmästaren finns en övernattningslägenhet i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra. Denna lägenhet ingår också i gemensamhetsanläggningen. Bokning sker enligt delgiven information till medlemmarna.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 5% från januari 2023. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 795 kr/kvm och år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade föregående år ett nytt 10 årigt eltjänstavtal med HEM i avsikt att minska energikostnaderna. Detta arbete har fortsatt under året då man bytt termostater och givare i varje lägenhet.

De 5 laddstationerna för elbilar som installerades i slutet på föregående år har nu färdigställts och nya kontrakt har tecknats för dessa.

Arbetet med fasaderna har fortgått.

I februari utfördes radonmätning med godkänt resultat.

Under våren gick man igenom fastigheten tillsammans med Räddningstjänsten.

I hissarna är belysningen utbytt till LED och även nya telefoner har installerats.

Gästlägenheten har fräschats upp.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, genomfördes under hösten och den blev ej godkänd. Detta är åtgärdat i februari 2023 och OVK är nu godkänd.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
FLERÅRSÖVERSIKT					
<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>					
Årsavgifter och hyror	3 304	3 298	3 151	3 023	3 201
Resultat exklusive avskrivningar	1 527	1 620	1 376	1 441	1 434
Resultat efter finansiella poster	783	886	642	732	725
Eget kapital	55 498	54 715	53 829	53 186	52 471
Taxeringsvärde	81 830	73 643	73 643	73 643	60 565
NYCKELTAL					
<i>Belopp i SEK om inget annat anges</i>					
Soliditet %	62	62	61	60	59
Årsavgift/ kvm BOA	757	757	757	757	757
Avsättning till uhållsfond/ kvm BTA	40	40	40	40	40
Avskrivning/kvm BTA	141	141	141	141	141
Lån/kvm BOA	8 129	8 279	8 429	8 578	8 714

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond görs fr.o.m 2015 med motsvarande cirka 40 kr/kvm BTA.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 260 000	2 095 661	3 472 986	886 165	54 714 812
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			886 165	-886 165	0
Förändring av underhållsfond		200 000	-200 000		0
<u>Årets resultat</u>				782 888	782 888
Belopp vid årets utgång	48 260 000	2 295 661	4 159 151	782 888	55 497 700

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 159 151
<u>Årets resultat</u>	<u>782 888</u>
<i>Summa</i>	<i>4 942 039</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	200 000
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>4 742 039</u>
<i>Summa</i>	<i>4 942 039</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 304 171	3 298 244
Övriga rörelseintäkter	3	22 582	30 866
Summa rörelseintäkter		3 326 753	3 329 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	- 1 373 304	-1 243 062
Styrelsearvoden och sociala avgifter	5	- 109 619	-111 740
Avskrivning av materiella	6,7	- 744 232	-733 973
Anläggningstillgångar			
Summa rörelsekostnader		-2 227 155	-2 088 775
Rörelseresultat		1 099 598	1 240 335
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 018	-354 170
Ränteintäkter		31 308	0
Summa finansiella poster		-316 710	-354 170
Resultat efter finansiella poster		782 888	886 165
Resultat före skatt		782 888	886 165
Årets resultat		782 888	886 165

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 499 708	83 208 708
Inventarier, verktyg och installationer	7	517 065	634 368
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		83 016 773	83 843 076
Summa anläggningstillgångar		83 016 773	83 843 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres-, och kundfordringar		595 852	572 519
Övriga fordringar		88 879	824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 324	73 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		784 055	647 327
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 709 456	4 750 767
<i>Summa kassa och bank</i>		5 709 456	4 750 767
Summa omsättningstillgångar		6 493 511	5 398 094
SUMMA TILLGÅNGAR		89 510 284	89 241 170

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 260 000	48 260 000
Fond för yttre underhåll	2 295 661	2 095 661
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 555 661</i>	<i>50 355 661</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 359 151	3 672 986
Avsättning till underhållsfond	-200 000	-200 000
Årets resultat	782 888	886 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 942 039</i>	<i>4 359 151</i>
Summa eget kapital	55 497 700	54 714 812
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	8 32 006 750	32 606 750
Summa långfristiga skulder	9 32 006 750	32 606 750
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	169 617	86 752
Skatteskulder	177 674	171 484
Fastighetslån	8 600 000	600 000
Övriga kortfristiga skulder	372	12 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 058 171	1 049 145
Summa kortfristiga skulder	2 005 834	1 919 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 510 284	89 241 170

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	1 099 598	1 240 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
- Avskrivningar	744 232	733 973
Erhållen ränta	31 308	
Erlagd ränta	-348 018	-354 170
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 527 120</i>	<i>1 620 138</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-136 728	-24 257
- Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	86 226	-3 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 476 618	1 592 058
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-20 518	-184 660
Erhållet bidrag för laddstationer elbilar	102 589	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	82 071	-184 660
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetalning, amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	958 689	807 398
<i>Likvida medel vid årets början</i>	<i>4 750 767</i>	<i>3 943 369</i>
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<i>5 709 456</i>	<i>4 750 767</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Fram till 2013-12-31 har avskrivning av byggnad gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Fr.o.m. 1 januari 2014 sker avskrivning enligt linjär avskrivningsplan i enlighet med regelverket K2. Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden och beräknas på ingående bokfört värde den 1 januari 2014. Nedanstående avskrivningsprocent används.

<u>Typ</u>	<u>Procent</u>	<u>Antal år</u>
Byggnad	1%	100
Installationer, passagesystem	5%	20
Installationer, laddstationer	10%	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång skall hanteras genom nedskrivning.

Not 2	Årsavgifter och hyror	2022	2021
Årsavgifter bostäder		3 038 223	3 038 223
Hysesintäkter lokal		78 348	76 421
Hysesintäkter garage		187 600	183 600
		3 304 171	3 298 244

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Gästlägenhet		8 241	8 795
Övriga rörelseintäkter		14 341	22 071
		22 582	30 866

Not 4	Driftskostnader	2022	2021
	Förvaltning och skötsel	233 783	229 776
	Taxebundna kostnader el, vatten, värme och sophantering	662 601	600 306
	Snöröjning	19 002	7 534
	Gemensamhetsanläggningen Jokern	45 652	30 672
	Hissar: service och besiktning	35 475	61 479
	Kabel-tv	25 188	24 561
	Reparation och underhåll	135 364	93 570
	Fasadarbete	0	17 197
	Fastighetsskatt	91 212	86 464
	Försäkringspremier	40 330	37 703
	Revisionsarvode	13 250	12 813
	Bostadsrätterna, medlemskap	5 910	5 850
	Bankavgifter	3 669	3 419
	Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	61 868	31 718
		1 373 304	1 243 062

Not 5	Styrelsearvoden och sociala avgifter	2022	2021
	Styrelsearvoden	96 000	96 000
	Sociala avgifter på arvoden	13 619	15 740
		109 619	111 740

Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 200 000	92 200 000
	Utgående anskaffningsvärden	92 200 000	92 200 000
	Ingående avskrivningar	- 8 991 292	-8 282 292
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-709 000	-709 000
	Utgående avskrivningar	- 9 700 292	-8 991 292
	Redovisat värde	82 499 708	83 208 708
	Taxeringsvärden	81 830 000	73 643 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	684 126	499 466
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets nyanskaffningar	20 518	184 660
Erhållet bidrag för laddstationer till elbilar	-102 589	
Utgående anskaffningsvärden	602 055	684 126
Ingående avskrivningar	-49 758	- 24 785
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-35 232	-24 973
<u>Utgående avskrivningar</u>	<u>-84 990</u>	<u>-49 758</u>
Redovisat värde	517 065	634 368

Not 8 Långfristiga skulder	2022-12-31
Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	32 006 750
<u>Fastighetslån, kortfristig del amorteras 2022</u>	<u>600 000</u>
Summa fastighetslån	32 606 750

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Amorterat/ Omsatt	Utg.skuld	Amorteras 2023
Stadshypotek	0,99%	2023-06-01	8 600 000	-	8 600 000	-
Stadshypotek	1,03%	2024-06-01	16 379 750	-600 000	15 779 750	-600 000
<u>Stadshypotek</u>	<u>1,16%</u>	<u>2025-06-30</u>	<u>8 227 000</u>	<u>-</u>	<u>8 227 000</u>	
Summa			33 206 750	-600 000	32 606 750	-600 000

Not 9 Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	2 400 000	2 400 000
Förfaller senare än 5 år	29 606 750	30 206 750

Övriga upplysningar

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 5% från januari 2023.

Arbetet med fasaderna fortgår och även arbetet med energioptimering via HEM fortsätter.
Arbetet med OVK som påbörjades under hösten har slutförts under februari 2023 och den är nu godkänd.

Man ser också över befintlig gränsdragningslista och stadgar.

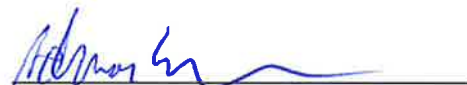
Not 11 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 940 000	43 940 000

Halmstad *H 13* 2023


Christin Lindfjord


Rolf Svensson


Charlie Janerdal


Adam Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats *14/3* 2023


Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vävmästaren
Org.nr 769608-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävmästaren 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Halmstad 2023-03-14



Johan Liljenrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 – 10 och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 – 20% av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital) Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek. (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrätt är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.