



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 BO 01

Styrelsen får härmed upprätta 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 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen 1) Riberstads Samfällighet. 2) Samfällig: Garaget Salongen. Samfälligheten förvaltar utemiljön respektive garaget.

Styrelsen

Tihamer Hargitai	Ordförande
Anders Ivar Kretz	Ledamot
Håkan Mårtensson	Ledamot

Thomas Edwards	Suppleant
Alfred Gerum	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-12. Extra stämma med anledning av förändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 5	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

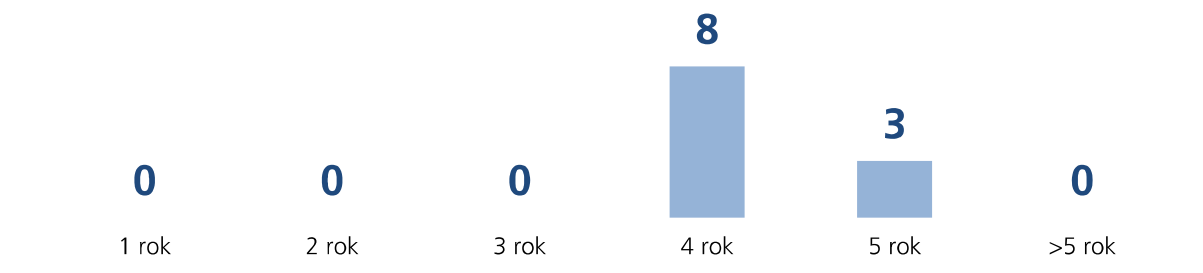
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 582 m², varav 1 242 m² utgör boyta och 340 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Söpförråd

Cykelförråd

Kommentar

Även gemensamt för några grannfastigheter

Endast för Bo01 medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av alla fönster	2022	
Byte av 3 st säkerhetsdörrar till garaget	2022	
Byte av värmepannor	2022	utbyte av pannor sker kontinuerligt. Fram t.o.m. 2021 5 st nya pannor installerade
Byte av utebelysning	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av underhållsplanen	2023	kostnad ca 20 tkr
Byte av tätskikt på 2 terrasser	2023	kostnad ca 75 tkr
Troligen byte av tre st pannor	2023	kostnad ca 300 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare

Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

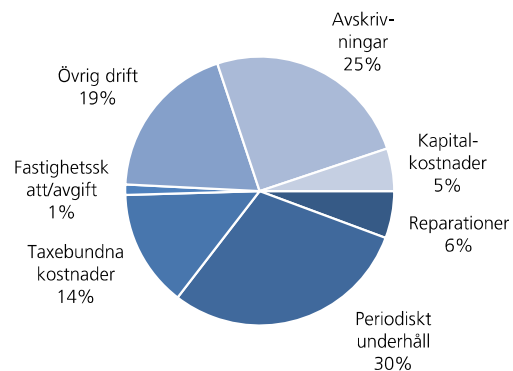
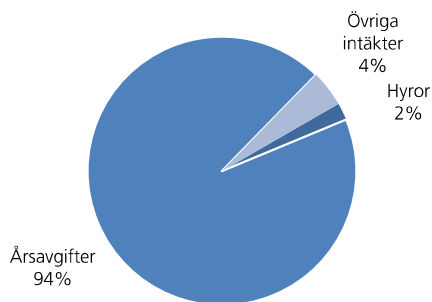
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 126 482	1 099 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 094 978	1 052 314
Finansiella intäkter	2 012	44
Ökning av kortfristiga skulder	21 369	0
	1 118 359	1 052 358
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 075 328	730 066
Finansiella kostnader	79 831	81 829
Ökning av kortfristiga fordringar	33 821	320
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 443
	1 388 980	1 025 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	855 860	1 126 482
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-270 621	26 700

*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

Föreningen har utfört följande underhållsarbeten:

- Byte av 3 st ventilationsaggregat
- Service av samtliga fönster
- Byte av utebelysning i trädgården
- Byte av 3 st säkerhetsdörrar till/från garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	825	801	801	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 409	6 570	6 731	6 892
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	84	74	64	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	19	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	52	61	72
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-443	-144	-277	-112
Nettoomsättning (tkr)	1 060	1 024	1 023	1 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 242 m² bostäder och 340 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	29 287 967	0	0	29 287 967
Upplåtelseavgifter	8 306 595	0	0	8 306 595
Fond för yttre underhåll	1 264 962	224 549	-114 388	1 154 801
S:a bundet eget kapital	38 859 524	224 549	-114 388	38 749 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 625 592	-224 549	-29 892	-1 371 151
Årets resultat	-442 913	-442 913	144 280	-144 280
S:a fritt eget kapital	-2 068 505	-667 462	114 388	-1 515 431
S:a eget kapital	36 791 019	-442 913	0	37 233 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-442 913
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 401 043
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 549
summa balanserat resultat	-2 068 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	458 828
att i ny räkning överförs	-1 609 677

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	1 060 049	1 023 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 930	28 715
Summa rörelseintäkter		1 094 978	1 052 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-913 521	-579 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 808	-146 139
Personalkostnader	Not 6	0	-3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 743	-384 743
Summa rörelsekostnader		-1 460 071	-1 114 809
RÖRELSERESULTAT		-365 093	-62 495
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 012	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 831	-81 829
Summa finansiella poster		-77 819	-81 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-442 913	-144 280
ÅRETS RESULTAT		-442 913	-144 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	44 004 173	44 388 916
Summa materiella anläggningstillgångar	44 004 173	44 388 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 004 173	44 388 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 566	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	315 155	385 189
Summa kortfristiga fordringar	348 721	385 189
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	553 478	753 810
Summa kassa och bank	553 478	753 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	902 198	1 138 999
SUMMA TILLGÅNGAR	44 906 371	45 527 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 594 562	37 594 562
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 264 962	1 154 801
Summa bundet eget kapital		38 859 524	38 749 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 625 592	-1 371 151
Årets resultat		-442 913	-144 280
Summa fritt eget kapital		-2 068 505	-1 515 431
SUMMA EGET KAPITAL		36 791 019	37 233 932
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 759 704	7 959 704
Summa långfristiga skulder		7 759 704	7 959 704
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		48 795	46 428
Skatteskulder		0	9 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	106 853	78 622
Summa kortfristiga skulder		355 648	334 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 906 371	45 527 915

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 024 474	994 635
Hyror garage	22 800	21 000
Bredbandsintäkter	3 588	3 588
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 363
Öresutjämning	9	13
	1 060 049	1 023 599

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	34 870	27 915
Övriga intäkter	60	800
	34 930	28 715

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	1 231	1 326
	Garage/parkering	28 011	27 954
	Sophantering	1 021	1 004
	Gård	1 571	6 946
	Serviceavtal	6 054	5 504
	Förbrukningsmateriel	264	24 936
	Teleport/hissanläggning	1 841	1 673
	Brandskydd	0	619
		39 993	69 962
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	10 101
	Entré/trapphus	28 500	9 974
	Lås	0	4 857
	VVS	10 861	10 059
	Värmeanläggning/undercentral	39 815	19 007
	Ventilation	-8 123	26 490
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 581
	Hiss	1 592	3 513
	Fasad	0	3 113
	Fönster	14 225	0
		86 870	88 695
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	59 475	8 125
	Ventilation	357 140	106 263
	Elinstallationer	42 213	0
		458 828	114 388
	Taxebundna kostnader		
	El	37 325	32 777
	Värme	133 226	117 079
	Vatten	30 968	28 409
	Sophämtning/renhållning	15 147	22 137
		216 666	200 402
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 715	17 658
	Samfällighetsavgift	35 688	25 296
	Kabel-TV	12 124	11 577
	Bredband	26 268	26 254
		92 795	80 785
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 369	25 699
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	913 521	579 931

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	625
	Tele- och datakommunikation	7 385	7 111
	Hysesförluster	21	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 313	12 488
	Föreningskostnader	2 260	450
	Styrelseomkostnader	13 097	24 084
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 367
	Förvaltningsarvode	91 863	84 135
	Förvaltningsarvodena övriga	0	313
	Administration	13 311	4 894
	Konsultarvode	19 620	10 672
		161 808	146 139
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	0	3 996
		0	3 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	384 743	384 743
		384 743	384 743
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 143 895	49 143 895
	Utgående anskaffningsvärde	49 143 895	49 143 895
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 754 979	-4 370 236
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 743	-384 743
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 139 722	-4 754 979
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 004 173	44 388 916
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 789 300	2 789 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 966 000	19 165 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	10 800 000
		32 766 000	29 965 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	29 000 000
	Lokaler	166 000	965 000
		32 766 000	29 965 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 566	12 517
	Skattefordran	7 206	0
	Klientmedel hos SBC	155 398	372 672
	Räntekonto hos SBC	146 985	0
		315 155	385 189

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 154 801	1 252 576
	Reservering enligt stadgar	224 549	224 549
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 388	-322 324
	Vid årets slut	1 264 962	1 154 801

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	3 129 625	3 229 625	2025-05-20
	Nordea	0,950 %	4 830 079	4 930 079	2024-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		7 959 704	8 159 704	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			7 759 704	7 959 704	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 959 704 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	13 000 000	13 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	6 037	6 204
	Avgifter och hyror	100 816	72 418
		106 853	78 622

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att utföra följande arbeten under 2023.

- Utbyte av ventilationsaggregat allt eftersom de går sönder.
- Uppdatera underhållsplanen
- Byta takpapp under 2 st takterrasser

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Tihamer Hargitai
Ordförande

Anders Ivar Kretz
Ledamot

Håkan Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BO 01, org. nr 769604-1198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BO 01 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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

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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 BO 01 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 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 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 trygghetssätt.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 178 145	1 024 474	1 024 000
Hyror garage	22 000	22 800	22 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 588	3 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	9	0
Fakturerade kostnader	0	34 870	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 203 145	1 094 978	1 049 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-32 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-13 000
Städning entreprenad	0	0	-25 000
Städning enligt beställning	-28 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 231	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	-30 000	-28 011	-28 000
Sopphantering	-2 000	-1 021	-5 000
Gård	-7 000	-1 571	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 054	-6 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-264	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 841	-2 000
Brandskydd	-1 000	0	-4 000
	-104 000	-39 993	-132 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-64 000
Entré/trapphus	0	-28 500	0
VVS	0	-10 861	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-39 815	0
Ventilation	0	8 123	0
Hiss	0	-1 592	0
Fönster	0	-14 225	0
	-79 000	-86 870	-64 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	0	0
Entré/trapphus	-35 000	-59 475	-50 000
Värmeanläggning	0	0	-100 000
Ventilation	-300 000	-357 140	0
Elinstallationer	0	-42 213	0
	-410 000	-458 828	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-37 325	-41 000
Värme	-129 000	-133 226	-106 000
Vatten	-32 000	-30 968	-30 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-15 147	-19 000
	-237 000	-216 666	-196 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-18 715	-18 000
Samfällighetsavgift	-28 000	-35 688	-32 000
Kabel-TV	-13 000	-12 124	-12 000
Bredband	-29 000	-26 268	-27 000
	-90 000	-92 795	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-18 369	-25 000
	0	-18 369	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-938	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-7 385	-26 000
Hysesförluster	0	-21	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 313	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 260	0
Styrelseomkostnader	-25 000	-13 097	-23 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-91 863	-24 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-5 000	-13 311	-5 000
Konsultarvode	-20 000	-19 620	0
	-170 000	-161 808	-93 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-4 000	-48 300	-4 000
Bilersättning skattefri	0	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	0	-15 176	0
	-4 000	-63 476	-3 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-384 743	0
	0	-384 743	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 094 000	-1 523 547	-752 000
RÖRELSERESULTAT	109 145	-428 569	297 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 953	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	-85 000	-79 831	-97 000
	-85 000	-77 819	-97 000
RESULTAT	24 145	-506 389	200 000

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