

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 Villa Nordhem

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 2021 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smackens andra samfällighet. Föreningens andel är 30,2 procent. Samfälligheten förvaltar tvättstuga, gård, cykelförråd och soprum.

Styrelsen

Anna Unsgaard	Ordförande
Fredrik Erséus	Ledamot
Oscar Klamer	Ledamot
Lisa Martin	Ledamot
Linn Josefine Nilsson	Ledamot

Per Anders Agelii	Suppleant
Marcus Johan Högländer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Nicolas Sandberg

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

Valberedning

Cathleen Naan

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 7:17	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

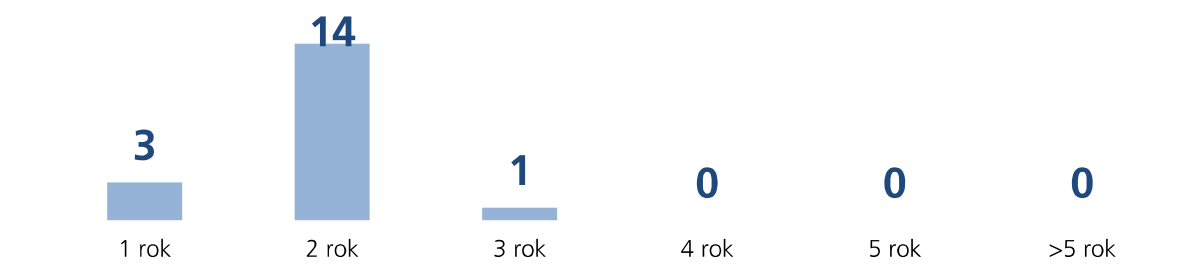
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 185 m² utgör boyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	41 m ²	2028-04-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Miljörum

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stuprör utbytta	2021	Genomfört
Bärande pelar under trapphus C	2021	Genomfört
OVK	2020	Genomfört
Lagning av spricka i husfasaden	2020	Genomfört
Relining	2020	Genomfört
Fönsterbyte 2 till 3 glas	2019	Genomfört
Rörspoling och filmning av vertikalt rör	2018	Genomfört

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Snöröjning, halkbekämpning samt städning utav trottoar	Göteborgs stad park & natur
Klottersanering	Klotterkonsulten aks AB

Föreningens ekonomi

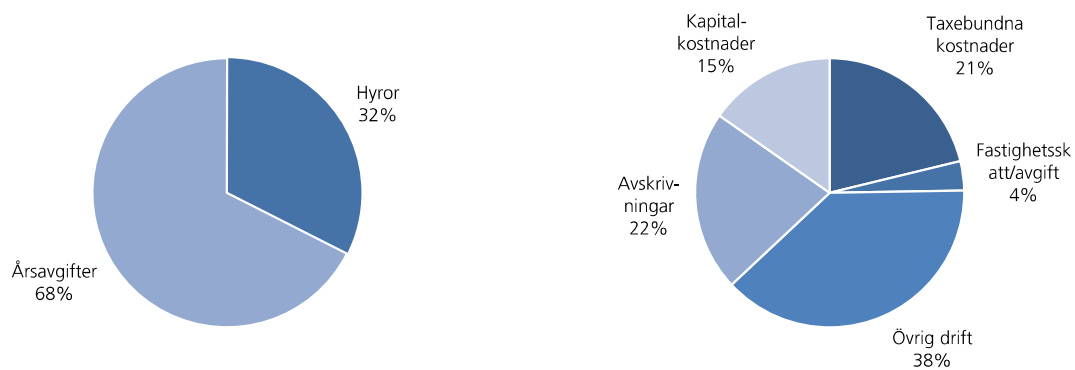
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	347 395	403 461
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	953 726	990 165
Finansiella intäkter	1 325	21
Ökning av kortfristiga skulder	93 951	19 920
	1 049 002	1 010 106
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	625 602	882 110
Finansiella kostnader	148 711	154 061
Ökning av kortfristiga fordringar	37 261	0
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
	841 575	1 066 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	554 823	347 395
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	207 428	-56 065

*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

Renovering av lokalen har slutförts och nya hyresgästen Dahls Bageri har flyttat in. I övrigt har det utförts endast löpande underhåll under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 341	1 371	1 363	1 348
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 712	15 744	15 777	15 241
Elkostnad/m ² totalyta	7	4	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	121	132	91	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	126	138	143
Soliditet (%)	66	66	66	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	-257	-2 720	-53
Nettoomsättning (tkr)	950	965	945	941

Ytuppgifter: 923 m² bostäder bostadsrätt, 160 m² bostäder hyresrätt och 41 m² lokaler hyresrätt. Totalyta 1 226 m² enligt taxeringsbesked.

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	35 270 075	0	0	35 270 075
Upplåtelseavgifter	30 000	0	0	30 000
Fond för yttre underhåll	313 375	235 500	-157 625	235 500
S:a bundet eget kapital	35 613 450	235 500	-157 625	35 535 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 519 882	-235 500	-99 248	-3 185 134
Årets resultat	-30 150	-30 150	256 873	-256 873
S:a fritt eget kapital	-3 550 031	-265 650	157 625	-3 442 007
S:a eget kapital	32 063 419	-30 150	0	32 093 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-30 150
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 284 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 500
summa balanserat resultat	-3 550 031

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

6 356
-3 543 675

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	950 099	965 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 627	24 870
Summa rörelseintäkter		953 726	990 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-487 315	-754 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 288	-127 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-210 887	-210 887
Summa rörelsekostnader		-836 490	-1 092 998
RÖRELSERESULTAT		117 237	-102 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 325	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 711	-154 061
Summa finansiella poster		-147 386	-154 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 150	-256 873
ÅRETS RESULTAT		-30 150	-256 873

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	48 041 860	48 252 747
Summa materiella anläggningstillgångar	48 041 860	48 252 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 041 860	48 252 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 765	7 059
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	587 378	347 395
Summa kortfristiga fordringar	599 143	354 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	599 143	354 454
SUMMA TILLGÅNGAR	48 641 003	48 607 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 300 075	35 300 075
Fond för yttre underhåll	Not 9	313 375	235 500
Summa bundet eget kapital		35 613 450	35 535 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 519 882	-3 185 134
Årets resultat		-30 150	-256 873
Summa fritt eget kapital		-3 550 031	-3 442 007
SUMMA EGET KAPITAL		32 063 419	32 093 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 200 000	13 977 024
Summa långfristiga skulder		6 200 000	13 977 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 302 024	555 000
Leverantörsskulder		18 329	30 067
Skatteskulder		66 524	32 522
Övriga skulder		1 825 062	1 842 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	165 645	76 408
Summa kortfristiga skulder		10 377 584	2 536 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 641 003	48 607 201

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	648 395	648 395
Hyror bostäder	200 570	200 570
Hyror lokaler	68 930	75 021
Hyror antennplats	42 443	41 283
Hysesrabatt	-15 333	0
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	24	27
	950 099	965 295

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	21 466
Återbäring försäkringsbolag	3 627	3 404
Övriga intäkter	0	0
	3 627	24 870

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 288	8 591
	Snöröjning/sandning	4 313	0
	Städning entreprenad	9 625	0
	Gemensamma utrymmen	890	0
	Serviceavtal	3 576	5 902
	Förbrukningsmateriel	1 573	1 714
		23 265	16 207
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 148
	Brf Lägenheter	0	4 759
	Vind	0	28 500
	Entré/trapphus	0	3 559
	VVS	0	36 755
	Ventilation	2 356	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 829
	Fasad	0	3 856
	Skador/klotter/skadegörelse	5 542	0
		7 898	104 406
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	6 356	0
	Tak	0	58 125
	Fasad	0	99 500
		6 356	157 625
	Taxebundna kostnader		
	El	8 141	5 046
	Värme	148 718	162 114
	Vatten	45 628	42 960
	Sophämtning/renhållning	3 814	5 541
		206 301	215 661
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 039	35 525
	Samfällighetsavgift	130 005	154 049
	Kabel-TV	40 449	38 561
		209 493	228 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 002	32 522
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	487 315	754 556
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 629	2 501
	Tele- och datakommunikation	6 548	4 858
	Inkassering avgift/hyra	1 024	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	13 928
	Föreningskostnader	2 372	281
	Styrelseomkostnader	0	194
	Förvaltningsarvode	89 886	88 404
	Administration	8 099	1 328
	Konsultarvode	8 730	16 060
		138 288	127 554

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	210 887	210 887
		210 887	210 887
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 043 575	49 043 575
	Utgående anskaffningsvärde	49 043 575	49 043 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-790 828	-579 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 887	-210 887
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 001 715	-790 828
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 041 860	48 252 747
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 954 838	27 954 838
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 410 000	12 583 000
	Taxeringsvärde mark	20 056 000	17 843 000
		33 466 000	30 426 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	29 800 000
	Lokaler	666 000	626 000
		33 466 000	30 426 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32 555	0
	Klientmedel hos SBC	343 516	243 374
	Räntekonto hos SBC	211 307	104 021
		587 378	347 395
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	235 500	2 601 000
	Reservering enligt stadgar	235 500	235 500
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-157 625	-2 601 000
	Vid årets slut	313 375	235 500

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	2 304 762	2 304 762	2023-12-01
Handelsbanken	1,500 %	3 100 000	3 100 000	2024-03-01
Handelsbanken	0,660 %	3 100 000	3 100 000	2024-03-01
Handelsbanken	1,550 %	2 957 500	2 987 500	2023-03-01
Handelsbanken	0,700 %	2 514 762	2 514 762	2023-12-01
Handelsbanken	3,740 %	525 000	525 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 502 024	14 532 024	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 302 024	-555 000	
		6 200 000	13 977 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 352 024 kr.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 484 286	16 484 286

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	3 764	2 378
Avgifter och hyror	161 881	74 030
	165 645	76 408

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt löpande underhåll planeras för kommande år.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Anna Unsgaard
Ordförande

Fredrik Erséus
Ledamot

Oscar Klamer
Ledamot

Lisa Martin
Ledamot

Linn Josefine Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem
Org.nr. 769633-0781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem 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 och kassaflöde 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 Villa Nordhem 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 betryggande sätt.

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 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, viktiga 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 vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se