

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 Mösseberg nr 7

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 2022 och 2051.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Sara Eriksson	Ordförande
Julia Franzen	Ledamot
Anna Charlotta Vesterlund	Ledamot

Ulf Karlsson	Suppleant
Ester Ida Parvati Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	Borevision
Magnus Emilsson	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Erica Rystedt
Karl Rystedt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 11:7	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

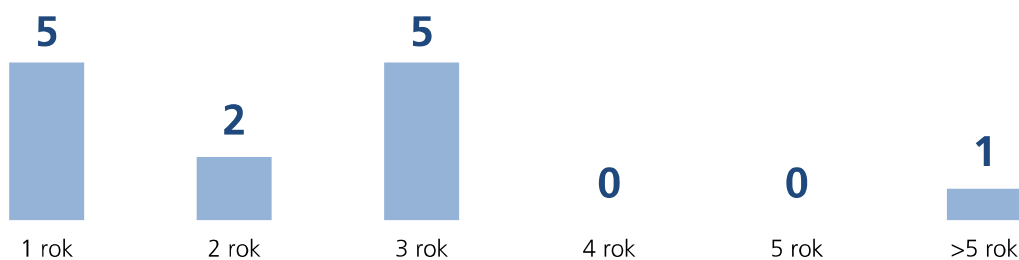
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 761 m², varav 761 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av samtliga 3 ytterdörrar till trapphusen	2021	
Uppgradering av tvättstuga	2020	Installation av ny torktumlare och ytterligare en tvättmaskin
Genomgång av gemensam VVS	2020	Inklusive spolning och filmning
Installation av cykelställ	2020	
Renovering av trapphus	2017 - 2020	Arbetet slutfördes 2020 i trapphus A

Planerat underhåll	År	Kommentar
stuprör. galv/lack målning	2023	Skjuts till 2023
Gräsytor förbättring	2023	gräsytor, ilagning förbättring
Åtgärder efter OVK besiktning	2023	Det har tagit lång tid att få till att utreda och upphandla åtgärder. Kommer göras 2023.
sockel, btg, 2ggr strykning	2023	skjuts till våren 2023
Renovering av port till innergård	2023	En större renovering skjuter vi på tills omvärldsläget är stabilare, handtaget behöver svetsas och görs under 2023.
Relining	2023	Kommer inledas med filmning och spolning, därefter avgörs behov av relining.
Lägg om gårdstenen	2024	Skjuts på framtiden, bedöms inte finnas medel i nuläget
Fönster, justering smörjning mm	2025	
belysning gård och entré	2025	
Fönster källare, skrapning målning	2026	
Skärmvägg miljöstation förbättring	2026	
OVK-besiktning	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
med SBC	SBC

Hållbarhetsinformation

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

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

Föreningen har amorterat 600 000kr av lånet i Handelsbanken, samt bundit räntan för hälften av lånet.

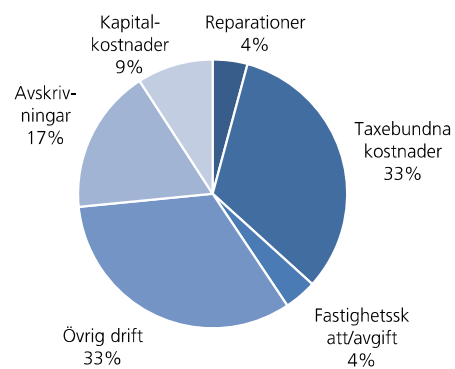
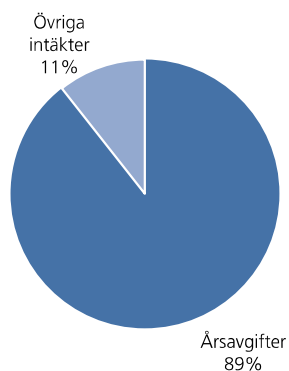
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 158 871	4 665 428
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	481 622	455 722
Finansiella intäkter	2 943	467
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 314
	484 565	461 503
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	373 251	417 758
Finansiella kostnader	46 478	48 236
Ökning av kortfristiga fordringar	5 489	2 065
Minskning av långfristiga skulder	600 000	3 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 252	0
	1 036 470	3 968 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	606 966	1 158 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-551 905	-3 506 557

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter anmärkningar i OVK som genomfördes 2021 har styrelsen låtit utreda vilka åtgärder som krävs och hur de ska åtgärdas. I två lägenheter krävs mer omfattande åtgärder. Dessa har inletts under 2022.

Kommunen har aviserat att de inte längre står för snöröjning. Föreningen sköter därför numera det enligt framtaget schema under vinterveckorna.

Föreningen har genomfört en energideklaration.

Särredovisning av byggnad och mark är gjord

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 2 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	531	479	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 219	3 946	8 473	8 985
Elkostnad/m ² totalyta	29	16	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	119	120	91	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	51	43	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	62	120	91
Soliditet (%)	45	40	24	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-98	-367	-197
Nettoomsättning (tkr)	479	453	408	397

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 761 m² bostäder.

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	5 015 183	0	0	5 015 183
Upplåtelseavgifter	707 542	0	0	707 542
Fond för yttre underhåll	179 000	94 000	0	85 000
S:a bundet eget kapital	5 901 725	94 000	0	5 807 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 852 896	-94 000	-98 140	-3 660 756
Årets resultat	-23 498	-23 498	98 140	-98 140
S:a fritt eget kapital	-3 876 393	-117 498	0	-3 758 896
S:a eget kapital	2 025 332	-23 498	0	2 048 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 758 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 000
summa balanserat resultat	-3 876 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 876 393
----------------------------------	-------------------

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	478 595	453 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 027	2 242
Summa rörelseintäkter		481 622	455 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-263 798	-265 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 453	-152 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-88 334	-88 334
Summa rörelsekostnader		-461 585	-506 092
RÖRELSERESULTAT		20 037	-50 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 943	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 478	-48 236
Summa finansiella poster		-43 535	-47 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 498	-98 140
ÅRETS RESULTAT		-23 498	-98 140

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	3 858 860	3 929 745
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	47 985	65 434
Summa materiella anläggningstillgångar		3 906 845	3 995 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 906 845	3 995 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 330	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	626 142	1 176 888
Summa kortfristiga fordringar		630 472	1 176 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		630 472	1 176 888
SUMMA TILLGÅNGAR		4 537 318	5 172 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 722 725	5 722 725
Fond för yttre underhåll	Not 11	179 000	85 000
Summa bundet eget kapital		5 901 725	5 807 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 852 896	-3 660 756
Årets resultat		-23 498	-98 140
Summa fritt eget kapital		-3 876 393	-3 758 896
SUMMA EGET KAPITAL		2 025 332	2 048 829
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 225 000	0
Summa långfristiga skulder		1 225 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 225 000	3 050 000
Leverantörsskulder		9 769	30 589
Skatteskulder		3 943	5 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	48 274	36 753
Summa kortfristiga skulder		1 286 986	3 123 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 537 318	5 172 067

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
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Vindslägenheter	77 år	77 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	430 469	410 409
Bredbandsintäkter	43 056	43 056
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämnning	-1	15
	478 595	453 480

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 027	2 242
	3 027	2 242

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 306	17 781
	Myndighetstillsyn	11 800	0
	Förbrukningsmateriel	0	1 522
		29 106	19 303
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 625	4 460
	Entré/trapphus	0	6 705
	Lås	1 870	2 602
	VVS	0	24 125
	Ventilation	13 750	0
	Elinstallationer	1 228	0
		21 473	37 892
	Taxebundna kostnader		
	El	21 755	12 733
	Värme	90 263	93 037
	Vatten	38 000	39 789
	Sophämtning/renhållning	15 313	15 933
		165 331	161 492
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 141	27 917
		28 141	27 917
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 747	18 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	263 798	265 571
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	938
	Tele- och datakommunikation	43 056	43 105
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	15 000
	Föreningskostnader	1 895	1 606
	Styrelseomkostnader	2 131	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 484	1 247
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	37 461	36 656
	Administration	7 426	700
	Korttidsinventarier	0	2 905
	Konsultarvode	0	46 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 030
		109 453	152 187
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	4 796	4 796
	Förbättringar	66 088	66 088
	Inventarier	17 449	17 449
		88 334	88 334

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 125 437	4 125 437
	Utgående anskaffningsvärde	4 125 437	4 125 437
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 692	-124 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 885	-70 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-266 577	-195 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 858 860	3 929 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	206 623	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	10 200 000
		18 800 000	17 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 800 000	17 000 000
		18 800 000	17 000 000
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 875	29 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 875	29 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 875	-29 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 875	-29 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 826	132 826
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	132 826	132 826
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 392	-49 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 449	-17 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 841	-67 392
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 985	65 434

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	18 426	18 017	
	Klientmedel hos SBC	82 581	124 405	
	Fordringar kreditfakturer	750	0	
	Räntekonto hos SBC	524 385	1 034 467	
		626 142	1 176 888	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	85 000	85 000	
	Reservering enligt stadgar	94 000	85 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-85 000	
	Vid årets slut	179 000	85 000	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,970 %	1 225 000	2 500 000	2025-04-30
	Handelsbanken	3,360 %	1 225 000	550 000	2023-02-17
	Summa skulder till kreditinstitut		2 450 000	3 050 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 225 000	-3 050 000	
			1 225 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 450 000 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckningar	6 550 500	6 550 500	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Ränta	3 387	3 926	
	Avgifter och hyror	44 887	32 827	
		48 274	36 753	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utifrån utredningen om åtgärder enligt OVK fortsätter arbetet med åtgärder i de två lägenheter som hade mest komplicerade fel.

En extra filmning och spolning kommer att genomföras, för att säkerställa om det krävs relining (enligt bedömningen i underhållsplanen) eller ej.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Sara Eriksson
Ordförande

Julia Franzen
Ledamot

Anna Charlotta Vesterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mösseberg nr 7, org.nr. 757201-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mösseberg nr 7 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 revisionsred 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mösseberg nr 7 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	494 500	430 469	430 000
Bredbandsintäkter	43 000	43 056	43 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Öresutjämning	0	-1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 027	0
	537 500	481 622	473 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-92 000	-17 306	0
Myndighetstillsyn	0	-11 800	-80 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-7 000
Gård	0	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
	-94 000	-29 106	-97 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-29 000	0	-39 000
Tvättstuga	0	-4 625	0
Lås	0	-1 870	0
Ventilation	0	-13 750	0
Elinstallationer	-1 500	-1 228	0
	-30 500	-21 473	-39 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-93 000
	0	0	-93 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-21 755	-15 000
Värme	-103 000	-90 263	-74 000
Vatten	-44 000	-38 000	-34 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-15 313	-16 000
	-185 000	-165 331	-139 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-28 141	-23 000
	-31 000	-28 141	-23 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 157	-19 747	-16 000
	-15 157	-19 747	-16 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-48 000	-43 056	-49 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-13 750	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 895	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-2 131	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 484	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-41 000	-37 461	-38 000
Administration	-16 000	-7 426	-23 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-4 000
	-132 000	-109 453	-130 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-5 000	-4 796	-5 000
Förbättringar	-67 000	-66 088	-67 000
Inventarier	-18 000	-17 449	-18 000
	-90 000	-88 334	-90 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-577 657	-461 585	-627 000
RÖRELSERESULTAT	-40 157	20 037	-154 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 938	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-64 000	-46 433	-78 000
Övriga räntekostnader	0	-45	0
	-64 000	-43 535	-78 000
RESULTAT	-104 157	-23 498	-232 000

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