

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 Heden 21:8

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 2071.
- 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 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

Bo Engberg	Ordförande
Lars Jonson	Ledamot
Torbjörn Malmgren	Ledamot
Lennart Bertil Molander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Göran Larsson	Sammanställande
Peter Härnstam	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 21:8	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

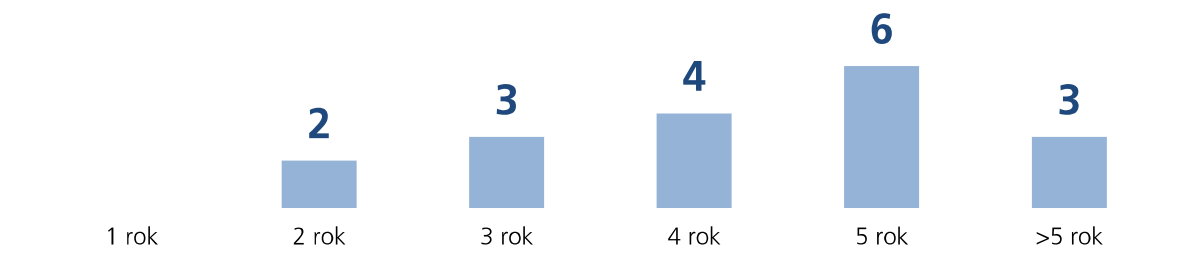
Nybyggnadsår är 1929 och fastigheten består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 613 m², varav 2 530 m² utgör boyta och 83 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cocktailsskolan	83 m ²	T.v.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Innergård/Parkering	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Under de kommande åren planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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

Föreningen strävar efter att steg för steg uppgradera till energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar 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 uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen strävar efter att främja en jämställd styrelse med en balanserad mix av både män & kvinnor.

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

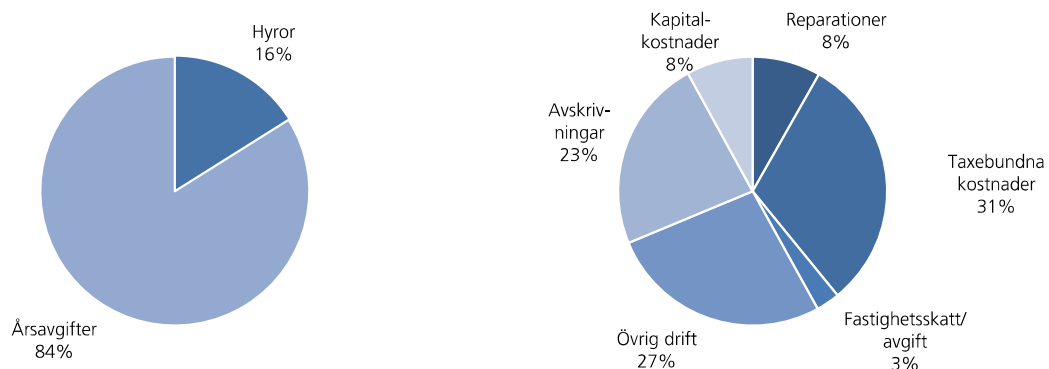
Föreningen har förlängt bindningen av vårt konto hos Marginalens Bank till den 2023-06-18 till 2.65% ränta

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 346 760	2 251 668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 531 750	1 508 761
Finansiella intäkter	13 842	4 419
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 944
	1 545 592	1 523 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	947 619	1 306 828
Finansiella kostnader	108 965	108 338
Ökning av kortfristiga fordringar	643	0
Minskning av kortfristiga skulder	23 443	12 867
	1 080 669	1 428 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 811 682	2 346 760
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	464 922	95 092

*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

OVK genomfördes med godkänt resultat

Ny 50 årig Underhållsplan upprättades av Sustend.

Vår granne Västgötagatans BRf konstaterade förekomsten av Äkta Hussvamp i närheten av vår gemensamma brandvägg vid Bohusgatan.

Vårt försäkringsbolag utförde provtagning i vår fastighet och lät analysera provet som inte visade förekomsten av Äkta Hussvamp.

En ny elspis installerades i hyreslägenheten (Marie Carlsson) och den gamla gasspisens togs bort

Medlemmarna informerades än en gång om vikten att källsortera korrekt och nya instruktionsskyltar sattes upp vid kärnen

Brandsläckare och brandvarnare installerades.

Göteborgs Park och Naturförvaltningen sade ensidigt upp vårt avtal om barmarksrenhållning och vinterväghållning men återtog beslutet senare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521*	541	544	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 267	1 278	1 275	1 263
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 880	5 880	5 880	5 880
Elkostnad/m ² totalyta	16	10	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	114	106	95	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	6	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	41	58	82
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	-222	46	137
Nettoomsättning (tkr)	1 532	1 509	1 515	1 532

Yta bostadsrätter 2466 kvm, lokal 83 kvm samt hyresrätt 64 kvm.

*ändrad redovisning av parkeringsintäkter 2022.

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	20 235 736	0	0	20 235 736
Upplåtelseavgifter	5 132 725	0	0	5 132 725
Fond för yttre underhåll	1 560 814	247 000	-440 102	1 753 916
S:a bundet eget kapital	26 929 275	247 000	-440 102	27 122 377
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-938 216	-247 000	218 496	-909 713
Årets resultat	169 364	169 364	221 606	-221 606
S:a fritt eget kapital	-768 853	-77 636	440 102	-1 131 318
S:a eget kapital	26 160 422	169 364	0	25 991 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	169 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-691 216
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 000
summa balanserat resultat	-768 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-768 852
----------------------------------	-----------------

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	1 531 750	1 508 761
Summa rörelseintäkter		1 531 750	1 508 761
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-827 764	-1 208 030
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 855	-98 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-319 644	-319 620
Summa rörelsekostnader		-1 267 263	-1 626 448
RÖRELSERESULTAT		264 487	-117 687
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 842	4 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 965	-108 338
Summa finansiella poster		-95 123	-103 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		169 364	-221 606
ÅRETS RESULTAT		169 364	-221 606

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	38 060 278	38 379 922
Summa materiella anläggningstillgångar	38 060 278	38 379 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 060 278	38 379 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 925 764	1 469 257
Summa kortfristiga fordringar	1 925 764	1 469 257
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	985 658	976 600
Summa kassa och bank	985 658	976 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 911 422	2 445 857
SUMMA TILLGÅNGAR	40 971 700	40 825 779

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 368 461	25 368 461
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 560 814	1 753 916
Summa bundet eget kapital		26 929 275	27 122 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-938 216	-909 713
Årets resultat		169 364	-221 606
Summa fritt eget kapital		-768 853	-1 131 318
SUMMA EGET KAPITAL		26 160 422	25 991 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	11 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	14 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 000 000	0
Leverantörsskulder		64 239	102 159
Skatteskulder		78 114	76 064
Övriga skulder		7 144	6 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	161 780	150 350
Summa kortfristiga skulder		3 311 277	334 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 971 700	40 825 779

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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 285 046	1 339 046
Årsavgifter - bortfall	0	-5 297
Hyror bostäder	68 788	68 788
Hyror lokaler momspliktiga	117 426	114 216
Hyror lokaler	0	4 800
Hyror parkering	52 800	0
Hyror förråd	7 200	0
Hysesrabatt	0	-12 800
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	7	8
	1 531 750	1 508 761

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 927	52 397
	Fastighetsskötsel beställning	16 745	21 555
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 987	5 564
	Städning entreprenad	43 834	42 981
	Städning enligt beställning	3 601	7 576
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 177	0
	Hissbesiktning	1 614	1 519
	Gemensamma utrymmen	3 353	0
	Garage/parkering	38 280	43 200
	Gård	7 413	12 400
	Serviceavtal	155	0
	Förbrukningsmateriel	5 844	17 119
	Brandskydd	14 928	254
	Fordon	429	0
		187 289	204 565
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	394	0
	Tvättstuga	8 417	2 850
	Entré/trapphus	0	39 495
	Lås	0	2 110
	VVS	8 563	23 725
	Elinstallationer	33 470	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 596	6 010
	Hiss	21 392	10 777
	Fönster	8 394	7 850
	Mark/gård/utemiljö	15 772	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 340	0
		113 337	92 816
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	397 878
	Värmeanläggning	0	42 224
		0	440 102
	Taxebundna kostnader		
	El	41 759	25 645
	Gas	1 916	1 770
	Värme	297 102	275 155
	Vatten	41 985	15 489
	Sophämtning/renhållning	41 839	53 416
		424 601	371 476
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 817	41 776
	Kabel-TV	19 908	18 994
		62 725	60 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 812	38 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	827 764	1 208 030

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	1 241	1 482
	Revisionsarvode extern revisor	13 909	13 536
	Föreningskostnader	4 032	4 597
	Styrelseomkostnader	1 350	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	1 408
	Förvaltningsarvode	39 425	38 584
	Administration	2 369	3 216
	Korttidsinventarier	5 594	0
	Konsultarvode	49 247	33 655
	Tidningar facklitteratur	688	450
	Övriga driftskostnader	0	1 244
		119 855	98 797
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	134 798	134 774
	Förbättringar	184 846	184 846
		319 644	319 620
Not 6	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 288 503	41 288 503
	Utgående anskaffningsvärde	41 288 503	41 288 503
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 908 581	-2 588 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-319 644	-319 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 228 225	-2 908 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 060 278	38 379 922
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 520 596	9 520 596
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 627 000	26 564 000
	Taxeringsvärde mark	53 620 000	53 640 000
		82 247 000	80 204 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	79 000 000
	Lokaler	1 247 000	1 204 000
		82 247 000	80 204 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	99 740	99 097
	Klientmedel hos SBC	772 068	437 885
	Räntekonto hos SBC	1 053 956	932 275
		1 925 764	1 469 257

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 753 916	1 513 304
	Reservering enligt stadgar	247 000	240 612
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-440 102	0
	Vid årets slut	1 560 814	1 753 916

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,730 %	3 000 000	3 000 000	2023-02-15
	Nordea	0,690 %	4 500 000	4 500 000	2024-08-21
	Nordea	0,800 %	7 000 000	7 000 000	2025-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut		14 500 000	14 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	0	
			11 500 000	14 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 500 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 950 000	19 950 000

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	6 585	6 573
	Avgifter och hyror	0	143 777
	Värme	0	0
	Vatten	0	0
	Avgift och hyror	155 195	0
		161 780	150 350

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Underhåll kommer att utföras efter behov med uppdaterad underhållsplan som stöd

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Bo Engberg
Ordförande

Lars Jonson
Ledamot

Torbjörn Malmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Andersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden 21:8, org.nr. 769612-7914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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