



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svartbäcken 31:1



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svartbäcken 31:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- 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 länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Inger Labadie-Forsell	Ordförande
Linda Gäreskog	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Viktor Peps Leijonhufvud	Ledamot
Tomas Parholt	Ledamot
Jakob Reinert	Ledamot
Elin Mathisen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katarina Boiwe	Ordinarie Extern	Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager	Suppleant Extern	Folkesson Råd & Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-01-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Svartbäcken 31:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

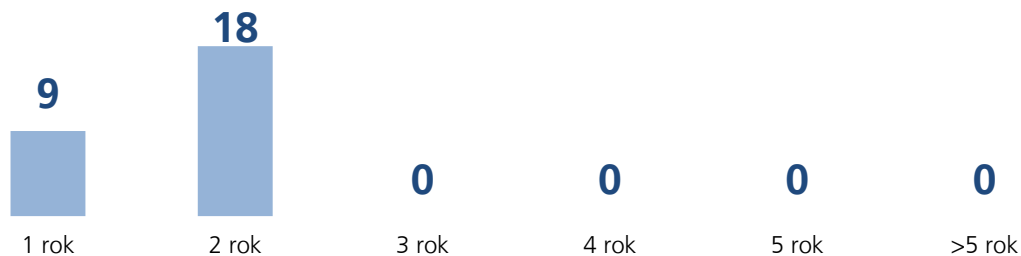
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 287 m², varav 1 287 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga/Mangelrum

Torkrum

Cykelförråd

Gammalt mangelrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Tvätt av fasad	2022	
Renovering av fönster	2022	
Byte av lägenhetsdörrar	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte torktumlare	2021	Den vi har fungerar bra. Byter när den går sönder.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

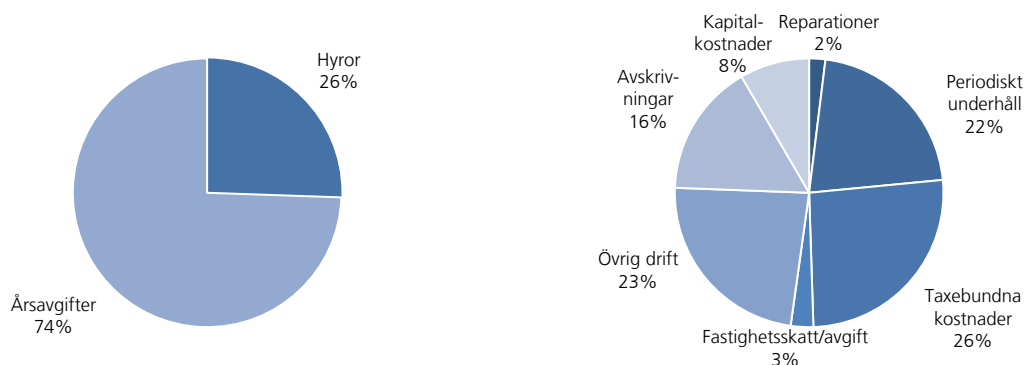
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV (tv-paket T-1 Bas för 27 lägenheter)	Telenor (fd Bredbandsbolaget)
Elnätsavtal	Vattenfall Eldistribution AB
Elhandelsavtal	Vattenfall AB Försäljning
Medlemskap i Fastighetsägarna	Fastighetsägarna MittNord AB
Vatten & Avlopp	Uppsala Vatten & Avfall AB
Hushållsavfall	Uppsala Vatten & Avfall AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Medlemskap Bostadsrätterna	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	836 629	1 442 334
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	925 343	883 129
Finansiella intäkter	258	35
Minskning kortfristiga fordringar	35 387	35 956
	960 989	919 120
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 147 965	1 339 183
Finansiella kostnader	126 923	132 530
Minskning av långfristiga skulder	39 000	26 000
Minskning av kortfristiga skulder	67 403	27 112
	1 381 291	1 524 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	416 327	836 629
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-420 302	-605 705

*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

Har renoverat fönster. Tvättat fasaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	666	658	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	644	630	619	864
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 036	11 075	11 102	13 158
Elkostnad/m ² totalyta	46	32	34	39
Värmekostnad/m ² totalyta	174	172	156	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	61	44	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	103	116	124
Soliditet (%)	74	74	74	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-592	-832	-372	-499
Nettoomsättning (tkr)	924	882	873	908

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 287 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	31 990 073	0	0	31 990 073
Upplåtelseavgifter	1 506 500	0	0	1 506 500
Fond för yttre underhåll	1 634 291	320 722	-503 806	1 817 375
S:a bundet eget kapital	35 130 864	320 722	-503 806	35 313 948
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 412 898	-320 722	-327 896	-2 764 279
Årets resultat	-592 440	-592 440	831 702	-831 702
S:a ansamlad förlust	-4 005 338	-913 162	503 806	-3 595 982
S:a eget kapital	31 125 526	-592 440	0	31 717 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-592 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 092 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-320 722</u>
summa balanserat resultat	-4 005 337

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

<u>327 130</u>
-3 678 207

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	924 263	882 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	720
Summa rörelseintäkter		925 343	883 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-994 293	-1 205 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 655	-73 331
Personalkostnader	Not 6	-57 017	-59 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 153	-243 153
Summa rörelsekostnader		-1 391 118	-1 582 336
RÖRELSERESULTAT		-465 775	-699 207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		258	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 923	-132 530
Summa finansiella poster		-126 665	-132 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-592 440	-831 702
ÅRETS RESULTAT		-592 440	-831 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	41 689 553	41 932 707
Not 8,12		
Summa materiella anläggningstillgångar	41 689 553	41 932 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 689 553	41 932 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	3 858
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	420 594	872 485
Not 9		
Summa kortfristiga fordringar	420 654	876 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	420 654	876 343
SUMMA TILLGÅNGAR	42 110 207	42 809 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 496 573	33 496 573
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 634 291	1 817 375
Summa bundet eget kapital		35 130 864	35 313 948
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 412 898	-2 764 279
Årets resultat		-592 440	-831 702
Summa ansamlad förlust		-4 005 338	-3 595 982
SUMMA EGET KAPITAL		31 125 526	31 717 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 085 000	7 800 000
Summa långfristiga skulder		7 085 000	7 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 785 000	3 109 000
Leverantörsskulder		40 740	55 264
Skatteskulder		4 693	44 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	69 248	81 910
Summa kortfristiga skulder		3 899 681	3 291 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 110 207	42 809 050

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 årsboks slutet. 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	2021-2022	2020-2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	687 231	655 942
Hyror bostäder	194 410	190 313
Hyror parkering	33 900	30 100
Hyror garage	7 500	6 000
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	15	54
	924 263	882 409

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Övriga intäkter	1 080	720
	1 080	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	60 169	62 451
	Fastighetskötsel beställning	1 173	1 561
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 244
	Snöröjning/sandning	11 277	10 580
	Städning entreprenad	35 860	37 560
	Gemensamma utrymmen	14 150	0
	Gård	6 845	1 458
	Serviceavtal	5 120	9 078
	Förbrukningsmateriel	775	3 691
		135 368	133 623
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 742	40 258
	Entré/trapphus	1 962	3 485
	Lås	0	6 220
	VVS	10 897	23 711
	Tak	0	20 282
	Garage/parkering	0	1 344
	Vattenskada	14 605	0
		30 206	95 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	327 130	0
	Entré/trapphus	0	470 206
	Garage/parkering	0	33 600
		327 130	503 806
	Taxebundna kostnader		
	El	59 656	41 519
	Värme	223 455	221 489
	Vatten	76 746	78 583
	Sophämtning/renhållning	34 794	27 795
		394 651	369 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 830	29 183
	Bredband	35 095	34 228
		65 925	63 411
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	41 013	40 473
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	994 293	1 205 999
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	1 564	626
	Inkassering avgift/hyra	3 496	1 350
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 875	24 563
	Föreningskostnader	2 900	0
	Förvaltningsarvode	43 529	42 910
	Administration	3 572	2 304
	Konsultarvode	1 790	1 578
	Föreningsavgifter	9 078	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	0
		96 655	73 331

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	46 778
	Sociala kostnader	12 017	13 075
		57 017	59 853
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	243 153	243 153
		243 153	243 153
Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 273 141	43 273 141
	Utgående anskaffningsvärde	43 273 141	43 273 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 340 434	-1 097 281
	Årets avskrivningar enligt plan	-243 153	-243 153
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 583 588	-1 340 434
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 689 553	41 932 707
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 847 405	13 847 405
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	10 400 000
		29 400 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	23 000 000
		29 400 000	23 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	4 267	19 585
	Klientmedel hos SBC	79 118	836 629
	Fordringar	0	16 271
	Räntekonto hos SBC	337 209	0
		420 594	872 485

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022	2020-2021
	Vid årets början	1 817 375	1 596 529
	Reservering enligt stadgar	320 722	320 722
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-503 806	-99 876
	Vid årets slut	1 634 291	1 817 375

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,060 %	3 250 000	3 250 000	2022-10-30
	Handelsbanken	0,660 %	2 600 000	2 600 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,950 %	1 950 000	1 950 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,500 %	483 000	509 000	2022-09-02
	Handelsbanken	1,150 %	2 587 000	2 600 000	2025-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 870 000	10 909 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 785 000	-3 109 000	
			7 085 000	7 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 610 000 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Ränta	10 181	10 291
	Avgifter och hyror	59 067	71 619
		69 248	81 910

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi planerar att installera fiber bredband

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 14 / 11 2022



Inger Labadie-Forsell
Ordförande

Linda Gäreskog
Ledamot



Lars Johansson
Ledamot



Viktor Peps Leijónhufvud
Ledamot

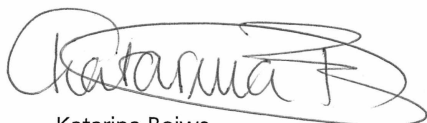


Tomas Parholt
Ledamot



Jakob Reinert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 12 2022



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor
Folkesson råd och revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartbäcken 31:1
Org.nr. 769629-3518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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:

W

- 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
- 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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

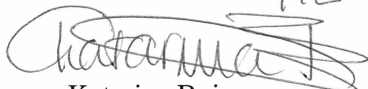
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionssted 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.

Uppsala den

5/12 2022



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022/2023	Utfall 2021/2022	Budget 2021/2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	728 000	687 231	655 000
Hyor bostäder	194 000	194 410	188 000
Hyor parkering	41 000	33 900	31 000
Hyor garage	6 000	7 500	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämnning	0	15	0
Övriga intäkter	0	1 080	0
	969 000	925 343	880 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-65 000	-60 169	-64 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-1 173	-7 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-11 277	-5 000
Städning entreprenad	-40 000	-35 860	-39 000
Myndighetstillsyn	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	-14 150	-9 000
Gård	-3 000	-6 845	-9 000
Serviceavtal	-10 000	-5 120	-10 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-775	-3 000
	-145 000	-135 368	-149 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-71 000
Tvättstuga	0	-2 742	0
Entré/trapphus	0	-1 962	0
VVS	0	-10 897	0
Vattenskada	0	-14 605	0
	-87 000	-30 206	-71 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-327 130	0
	0	-327 130	0
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-59 656	-46 000
Värme	-231 000	-223 455	-209 000
Vatten	-79 000	-76 746	-57 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-34 794	-30 000
	-383 000	-394 651	-342 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-30 830	-30 000
Bredband	-36 000	-35 095	-36 000
	-67 000	-65 925	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-41 013	-39 000
	-39 000	-41 013	-39 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 564	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 496	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 875	-26 000
Föreningskostnader	0	-2 900	0
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-43 529	-45 000
Administration	-4 000	-3 572	-5 000
Konsultarvode	0	-1 790	0
Föreningsavgifter	0	-9 078	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 850	0
	-77 000	-96 655	-81 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 017	-15 000
	-60 000	-57 017	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-244 000	-243 153	-244 000
	-244 000	-243 153	-244 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 102 000	-1 391 118	-1 052 000
RÖRELSERESULTAT	-133 000	-465 775	-172 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	209	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-135 000	-126 509	-134 000
Räntekostnader skattekonto	0	-148	0
Övriga räntekostnader	0	-266	0
	-135 000	-126 665	-134 000
RESULTAT	-268 000	-592 440	-306 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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