

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 Carl Krooks gata 36

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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

David Krasnic	Ordförande
Ronny Persson	Ledamot
Dennis Sigö	Ledamot
Caroline Wahlberg Björk	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonien 14	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

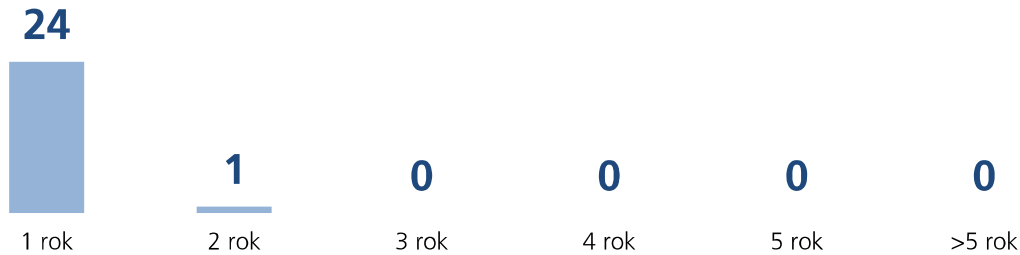
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 762 m², varav 512 m² utgör boyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kampsport	250 m ²	2024-11-01
Lagerförråd	15 m ²	2025-01-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum
Trapphus

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av glödlampor i gemensamma ytor	2022	Våren 2022
Dränerat takterrassen	2021	*Daniel Liljegren
Lagat läckande avlopp i källare	2021	*Daniel Liljegren
Byte av låskista entrédörr	2021	*Daniel Liljegren

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av central vattenpump	2023	
Byte av central vattenväxlar	2023	
Uppgradera elektroniska brickor fastighet	2023	Våren 2033
Byte av säkerhetsdörr till brandutrymme	2023	Sommaren 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

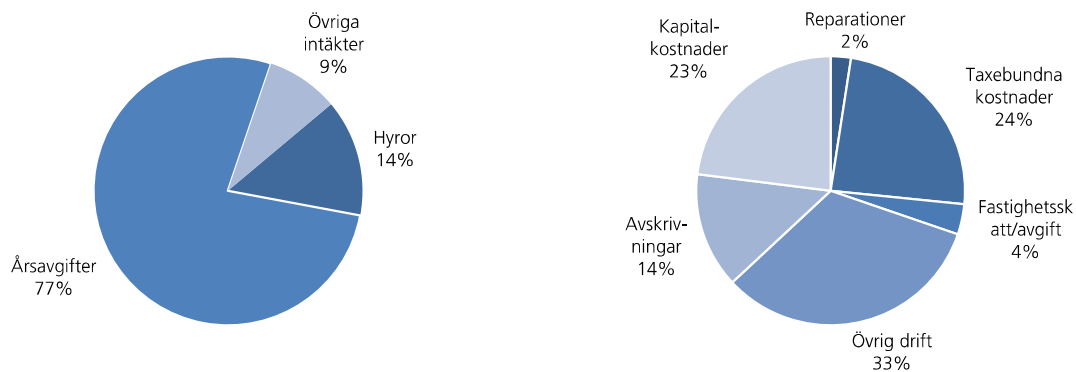
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 30 % och 2023-06-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	119 023	17 776
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 103 244	723 719
Finansiella intäkter	524	-1 695
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 787
Ökning av kortfristiga skulder	95 080	37 104
	1 198 847	799 915
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	634 052	484 465
Finansiella kostnader	311 657	214 204
Ökning av kortfristiga fordringar	28 865	0
	974 574	698 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	343 296	119 023
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	224 273	101 247

*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

De ständigt höjda räntor, samt de ökade driftskostnader, har inneburit stora utmaningar för föreningen. Detta har inneburit att styrelsen har blivit tvingade att agera, och beslutet togs av styrelsen att göra en avgiftshöjning med 30% för att kunna klara av de ökade utgifterna.

Föreningen har anlitat ett formellt juridiskt ombud som representerar föreningen. Detta då föreningen står inför flera juridisk komplicerade situationer. Handlingar från de tidigare styrelseledamöter (Thomas Melin, Johan Tungard) fortsätter att påverka och försvåra föreningens verksamhet negativt.

Underhåll av torktumlare.

Hussdörren lagad vid flera tillfällen.

Knappsatsen till porten utbytt till en ny, och bytt till ny portkod.

Tvättstugedörren har representerats efter sabotage. Låssatsen har lagats.

Reparation av balkongvägg som blåst omkull efter storm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 665	1 320	819	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	620	60	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	24 908	24 908	24 908	0
Elkostnad/m ² totalyta	74	57	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	241	202	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	35	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	409	239	253	0
Soliditet (%)	37	38	38	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	-64	-339	0
Nettoomsättning (tkr)	1 009	693	420	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 512 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 090 295	0	0	9 090 295
Fond för yttre underhåll	64 395	32 358	0	32 037
S:a bundet eget kapital	9 154 690	32 358	0	9 122 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 181 749	-32 358	-64 079	-1 085 312
Årets resultat	-251 298	-251 298	64 079	-64 079
S:a fritt eget kapital	-1 433 046	-283 656	0	-1 149 391
S:a eget kapital	7 721 644	-251 298	0	7 972 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-251 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 149 391
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 358
summa balanserat resultat	-1 433 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 433 047
----------------------------------	-------------------

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 008 662	692 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 583	30 881
Summa rörelseintäkter		1 103 244	723 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-456 141	-397 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 657	-86 689
Personalkostnader	Not 6	-2 628	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-188 982	-87 434
Summa rörelsekostnader		-1 043 409	-571 899
RÖRELSERESULTAT		59 836	151 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	-1 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 657	-214 204
Summa finansiella poster		-311 133	-215 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-251 298	-64 079
ÅRETS RESULTAT		-251 298	-64 079

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	20 345 688	20 755 044
Summa materiella anläggningstillgångar	20 345 688	20 755 044
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	14 716	14 716
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 716	14 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 360 404	20 769 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28 443	12 315
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	350 323	119 029
Summa kortfristiga fordringar	378 766	131 344
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 716	0
Summa kassa och bank	5 716	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	384 482	131 344
SUMMA TILLGÅNGAR	20 744 886	20 901 104

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 090 295	9 090 295
Fond för yttre underhåll	Not 10	64 395	32 037
Summa bundet eget kapital		9 154 690	9 122 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 181 749	-1 085 312
Årets resultat		-251 298	-64 079
Summa fritt eget kapital		-1 433 046	-1 149 391
SUMMA EGET KAPITAL		7 721 644	7 972 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 753 048	0
Summa långfristiga skulder		12 753 048	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	12 753 048
Leverantörsskulder		28 852	78 520
Skatteskulder		5	7 417
Övriga skulder		2 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	239 024	89 177
Summa kortfristiga skulder		270 194	12 928 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 744 886	20 901 104

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	200 år

En ny bedömning av byggnadens nyttjandeperiod har gjorts från och med 2022-01-01. Byggnaden skrivs nu av på 100 år. Årsredovisningslagen kap 4, §4 samt försiktighetsprincipen har varit vägledande.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	852 497	675 753
Hyror lokaler	154 942	23 077
Hysesrabatt	0	-6 000
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	15	7
	1 008 662	692 838

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	82 243	24 631
Försäkringsersättning	12 340	0
Övriga intäkter	0	6 250
	94 583	30 881

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	18 236
	Städning entreprenad	0	7 563
	Hissbesiktning	2 610	2 463
	Gemensamma utrymmen	539	0
	Serviceavtal	8 903	0
	Förbrukningsmateriel	1 134	0
		13 186	28 262
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 000	0
	Tvättstuga	1 822	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 312	0
	Hiss	3 488	6 610
		32 622	6 610
	Taxebundna kostnader		
	El	56 465	50 850
	Värme	183 843	181 039
	Vatten	57 965	30 951
	Sophämtning/renhållning	29 482	22 498
		327 755	285 338
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 381	14 425
	Kabel-TV	13 648	7 730
	Bredband	0	3 522
		33 029	25 677
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 550	51 889
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	456 141	397 776
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Juridiska åtgärder	53 739	30 940
	Inkassering avgift/hyra	1 436	634
	Revisionsarvode extern revisor	75 000	0
	Föreningskostnader	980	1 875
	Förvaltningsarvode	39 593	22 835
	Administration	3 446	6 753
	Konsultarvode	0	13 750
	Övriga driftkostnader	221 150	9 902
		395 657	86 689

Övriga driftkostnader 2022 innehåller exceptionell kostnad på 220 374 kr avseende rättelse av felaktig bokföring gällande uppskrivning byggnad från tidigare år.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 000	0
	Sociala kostnader	628	0
		2 628	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	187 869	86 321
	Uppskrivning byggnad	1 113	1 113
		188 982	87 434
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 828 825	21 828 825
	Utgående anskaffningsvärde	21 828 825	21 828 825
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	222 600	222 600
	Rättning uppskrivning	-222 600	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 113	-1 113
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 113	0
	Rättning uppskrivning	2 226	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	221 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 295 268	-1 208 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-187 869	-86 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 483 137	-1 295 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 345 688	20 755 044
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 564 655	4 564 655
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 796 000	5 142 000
	Taxeringsvärde mark	4 990 000	5 537 000
		10 786 000	10 679 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 330 000	7 843 000
	Lokaler	2 456 000	2 836 000
		10 786 000	10 679 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13	6
	Skattefordran	390	0
	Klientmedel hos SBC	155 061	119 023
	Fordringar	12 340	0
	Räntekonto hos SBC	182 519	0
		350 323	119 029

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	32 037	0
	Reservering enligt stadgar	32 358	32 037
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	64 395	32 037

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	4,750 %	4 323 731	4 323 731	2024-11-25
	Swedbank	4,750 %	4 225 785	4 225 785	2024-11-25
	Swedbank	4,750 %	4 203 532	4 203 532	2024-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		12 753 048	12 753 048	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	12 753 048	
			12 753 048	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 753 048 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	134 461	1 683
	Avgifter och hyror	104 563	87 494
		239 024	89 177

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att byta ut tvättmaskinen, då den havererar regelbundet. Även torktumlare kan komma behövas bytas ut mot en ny.

Ett pågående jobb om att installera tag-system för passage i huvudentré, och även möjligtvis för att längre fram implementera systemet i tvättstugan, samt soprummet och förråden.

Ett planerat byte av den centrala vattenpumpen, samt den centrala vattenväxlaren.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

David Krasnic
Ordförande

Ronny Persson
Ledamot

Dennis Sigö
Ledamot

Caroline Wahlberg Björk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carl Krooks gata 36
Org.nr. 769614-9538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carl Krooks gata 36 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på stycket Väsentliga händelser under räkenskapsåret som beskriver att föreningen fortsatt står inför flera juridiskt komplicerade situationer på grund av tidigare styrelseledamöters oegentligheter vilket fortsätter att påverka föreningens verksamhet negativt. Vi har inte modifierat vårt uttalande med anledning av detta.

Övriga upplysningar

I revisors rapport för 2021 avstyrks resultaträkningen vilket innebär att det kan finnas en osäkerhet i jämförelsetalet för resultaträkningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella

betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carl Krooks gata 36 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt lag om Ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman för 2021 hölls 2022-12-19.

STOCKHOLM 2023 enligt digital signering

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se