

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 Östergatan 18-20

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningens på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strömstad.

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

Styrelsen

Naser Bajrami	Ordförande
Yong-Gui Chen	Ledamot
Yong-Dong Chen	Ledamot

Adam Ekeroth	Suppleant
Kent Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Karlsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Strömstad AB
-----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Hellen Ödegaard	Sammanställande
Ida Blom	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-10. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-21. Extra stämma med anledning av beslut om överklagande av tingsrättens dom i rättstvisten.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VADAREN 6 & 7	2015	Strömstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via luft-/vattenvärmepump, system via vattenburen radiator.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

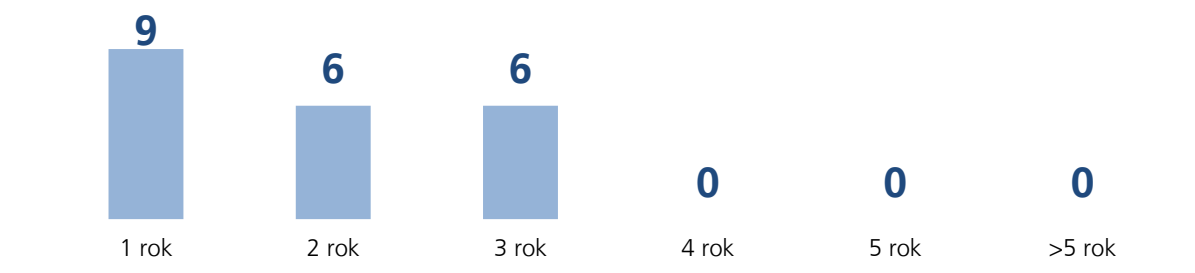
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 078 m², varav 1 078 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Cykelförråd

Soprum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfaltering av parkering och cykelförråd	2017
Cykelförråd	2016
Skydd till värmepump	2016
Ny soprumsdörr i aluminium	2016
Planerat underhåll	År
Målning av fasad utvändigt	Planerad 2027
Målning av trapphus	Planerad 2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

Föreningen befinner sig i en rättstvist där dom har avkunnats i tingsrätten, där vi vann mot en av parterna och vann till viss del mot den andra parten. På grund av detta har föreningen haft stora utgifter för advokatkostnader vilket har påverkat ekonomin negativt. Hovrätten har beviljat prövningstillstånd och vid ett positivt utfall från hovrätten kan föreningen få tillbaka utgifter för kostnader i samband med rättstvisten.

Skulle det visa sig att föreningen förlorar rättstvisten så har föreningen lovordats nytt lån banken.

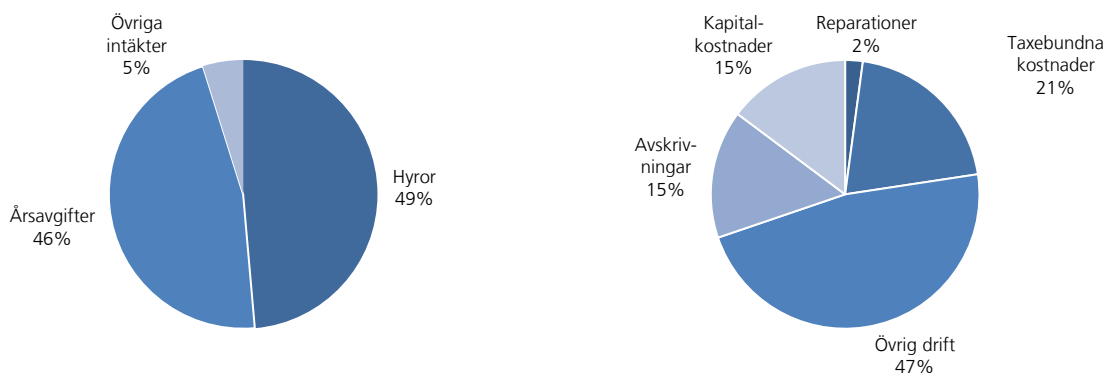
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 40 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-11-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	352 962	393 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	945 651	901 806
Finansiella intäkter	901	64
Ökning av långfristiga skulder	373 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	685 062	22 233
	2 004 615	924 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 491 225	653 966
Finansiella kostnader	315 796	181 219
Ökning av kortfristiga fordringar	26 898	2 259
Minskning av långfristiga skulder	0	127 000
	1 833 919	964 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	523 658	352 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 696	-40 340

*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

Föreningen befinner sig i en rättstvist där dom har avkunnats i tingsrätten. Föreningen vann mot en av parterna och vann till viss del mot den andra parten. Domarna har överklagats och prövningstillstånd har beviljats hos hovrätten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	501	504	489
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 821	1 858	1 822	1 773
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 613	14 170	14 321	14 472
Elkostnad/m ² totalyta	251	148	112	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	131	122	121	116
Kapitalkostnader/m ² totalyta	293	168	189	173
Soliditet (%)	59	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 190	-263	-238	-136
Nettoomsättning (tkr)	940	897	892	868

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 078 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	19 512 000	0	0	19 512 000
Upplåtelseavgifter	2 168 000	0	0	2 168 000
Fond för yttre underhåll	193 279	32 639	0	160 640
S:a bundet eget kapital	21 873 279	32 639	0	21 840 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 557 814	-32 639	-263 017	-1 262 158
Årets resultat	-1 190 171	-1 190 171	263 017	-263 017
S:a fritt eget kapital	-2 747 985	-1 222 810	0	-1 525 175
S:a eget kapital	19 125 294	-1 190 171	0	20 315 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 190 171
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 525 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 639
summa balanserat resultat	-2 747 985

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 747 985
----------------------------------	-------------------

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	940 084	897 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 567	4 607
Summa rörelseintäkter		945 651	901 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-550 198	-433 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-877 551	-196 296
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-24 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 703	-329 703
Summa rörelsekostnader		-1 820 928	-983 668
RÖRELSERESULTAT		-875 276	-81 862
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		901	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 796	-181 219
Summa finansiella poster		-314 895	-181 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 190 171	-263 017
ÅRETS RESULTAT		-1 190 171	-263 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	31 702 529	32 032 232
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 702 529	32 032 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 702 529	32 032 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 773	2 259
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	539 780	364 328
Summa kortfristiga fordringar		566 553	366 587
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		-2 372	0
Summa kassa och bank		-2 372	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		564 181	366 587
SUMMA TILLGÅNGAR		32 266 710	32 398 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 680 000	21 680 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	193 279	160 640
Summa bundet eget kapital		21 873 279	21 840 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 557 814	-1 262 158
Årets resultat		-1 190 171	-263 017
Summa fritt eget kapital		-2 747 985	-1 525 175
SUMMA EGET KAPITAL		19 125 294	20 315 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 127 500	0
Summa långfristiga skulder		12 127 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	177 000	11 931 500
Leverantörsskulder		377 654	42 629
Övriga skulder	Not 14	314 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	145 162	109 225
Summa kortfristiga skulder		1 013 916	12 083 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 266 710	32 398 819

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	440 153	421 593
Hyror bostäder	429 700	438 600
Hyror parkering	25 500	30 000
Hyror förråd	4 500	7 050
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	38 080	0
Öresutjämning	-22	-44
	940 084	897 199

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	2 497	2 043
Övriga intäkter	3 070	2 564
	5 567	4 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	12 600
	Städning entreprenad	35 189	0
	Städning enligt beställning	0	4 400
	Gemensamma utrymmen	0	1 744
	Garage/parkering	153	0
	Gård	798	4 734
	Förbrukningsmateriel	6 268	5 033
	Fordon	1 422	2 040
		43 830	30 551
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 309	0
	Entré/trapphus	3 988	0
	Lås	0	5 126
	VVS	2 600	8 528
	Värmeanläggning/undercentral	1 495	0
	Ventilation	0	36 414
	Tak	5 369	0
	Fönster	0	13 197
	Vattenskada	4 643	0
		45 404	63 265
	Taxebundna kostnader		
	El	270 069	159 831
	Vatten	141 609	131 273
	Sophämtning/renhållning	25 796	25 866
		437 474	316 970
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 490	22 769
		23 490	22 769
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	550 198	433 555
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	448 972	53 194
	Inkassering avgift/hyra	2 061	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 298	16 133
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 156	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	188
	Förvaltningsarvode	44 262	43 308
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 250
	Administration	10 062	6 491
	Konsultarvode	28 595	75 282
	Rättsprocesskostnader	314 100	0
	Övriga kostnader	8 595	0
		877 551	196 296

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	18 350
	Sociala kostnader	15 176	5 765
		63 476	24 115
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	329 703	329 703
		329 703	329 703
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 230 250	34 230 250
	Utgående anskaffningsvärde	34 230 250	34 230 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 198 018	-1 868 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 703	-329 703
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 527 721	-2 198 018
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 702 529	32 032 232
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 259 973	1 259 973
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 559 000	2 963 000
		21 759 000	19 363 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 759 000	19 363 000
		21 759 000	19 363 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 500	40 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 500	40 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 500	-40 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 500	-40 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 378	11 366
	Klientmedel hos SBC	280 293	199 931
	Räntekonto hos SBC	245 737	153 031
	Övriga fordringar	2 372	0
		539 780	364 328

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	160 640	131 596
	Reservering enligt stadgar	32 639	29 044
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	193 279	160 640

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	3,700 %	3 772 500	3 807 500	2024-06-28
	SEB	3,700 %	487 000	509 000	2024-06-28
	SEB	3,700 %	3 772 500	3 807 500	2024-06-28
	SEB	3,700 %	3 772 500	3 807 500	2024-06-28
	SEB	5,010 %	500 000	0	2032-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 304 500	11 931 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-177 000	-11 931 500	
			12 127 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 419 500 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 030 000	14 030 000
Not 14	Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skuld i samband med rättsprocess	314 100	0
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 150	24 150
	Sociala avgifter	15 129	7 588
	Ränta	4 443	943
	Avgifter och hyror	5 600	76 544
	Avgifter och hyror	71 840	0
		145 162	109 225

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Det har varit en vattenläcka och skadegörelse på fastigheten men det har ingen resultatpåverkan då försäkringen täcker detta.

Prövningstillstånd från hovrätten har beviljats.

Styrelsens underskrifter

Strömstad den 3 / 5 2023



Naser Bajrami
Ordförande



Yong-Gui Chen
Ledamot



Yong-Dong Chen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2023



Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20
Org.nr. 769627-6059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20 för år 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". 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20 för år 2022 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den 3 maj 2023



Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	511 750	440 153	424 000
Hyror bostäder	420 000	429 700	443 000
Hyror parkering	18 750	25 500	31 000
Hyror förråd	6 000	4 500	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 174	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	38 080	0
Öresutjämning	0	-22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 497	0
Övriga intäkter	0	3 070	0
	956 500	945 651	903 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-14 000	0	-15 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	0	0	-5 000
Städning entreprenad	0	-35 189	0
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Garage/parkering	0	-153	0
Gård	-6 000	-798	-8 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 268	-5 000
Fordon	0	-1 422	0
	-30 000	-43 830	-37 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-27 309	-40 000
Entré/trapphus	0	-3 988	0
VVS	0	-2 600	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 495	0
Tak	0	-5 369	0
Vattenskada	0	-4 643	0
	-30 000	-45 404	-40 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	0	200 000
	0	0	200 000
Taxebundna kostnader			
El	-245 000	-270 069	-127 000
Vatten	-145 000	-141 609	-131 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-25 796	-25 000
	-419 000	-437 474	-283 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-23 490	-23 000
	-23 000	-23 490	-23 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-448 972	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 061	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-19 298	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 156	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-44 262	-45 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	0
Administration	-7 000	-10 062	-5 000
Konsultarvode	0	-28 595	0
OBS konto	0	-8 595	0
	-77 000	-563 451	-68 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-48 300	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-15 176	-9 000
	-57 000	-63 476	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-330 000	-329 703	-330 000
	-330 000	-329 703	-330 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-966 000	-1 506 828	-614 000
RÖRELSERESULTAT	-9 500	-561 176	289 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	706	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	183	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	12	0
Låneräntor	-460 000	-315 654	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-142	0
	-460 000	-314 895	-190 000
RESULTAT	-469 500	-876 071	99 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se