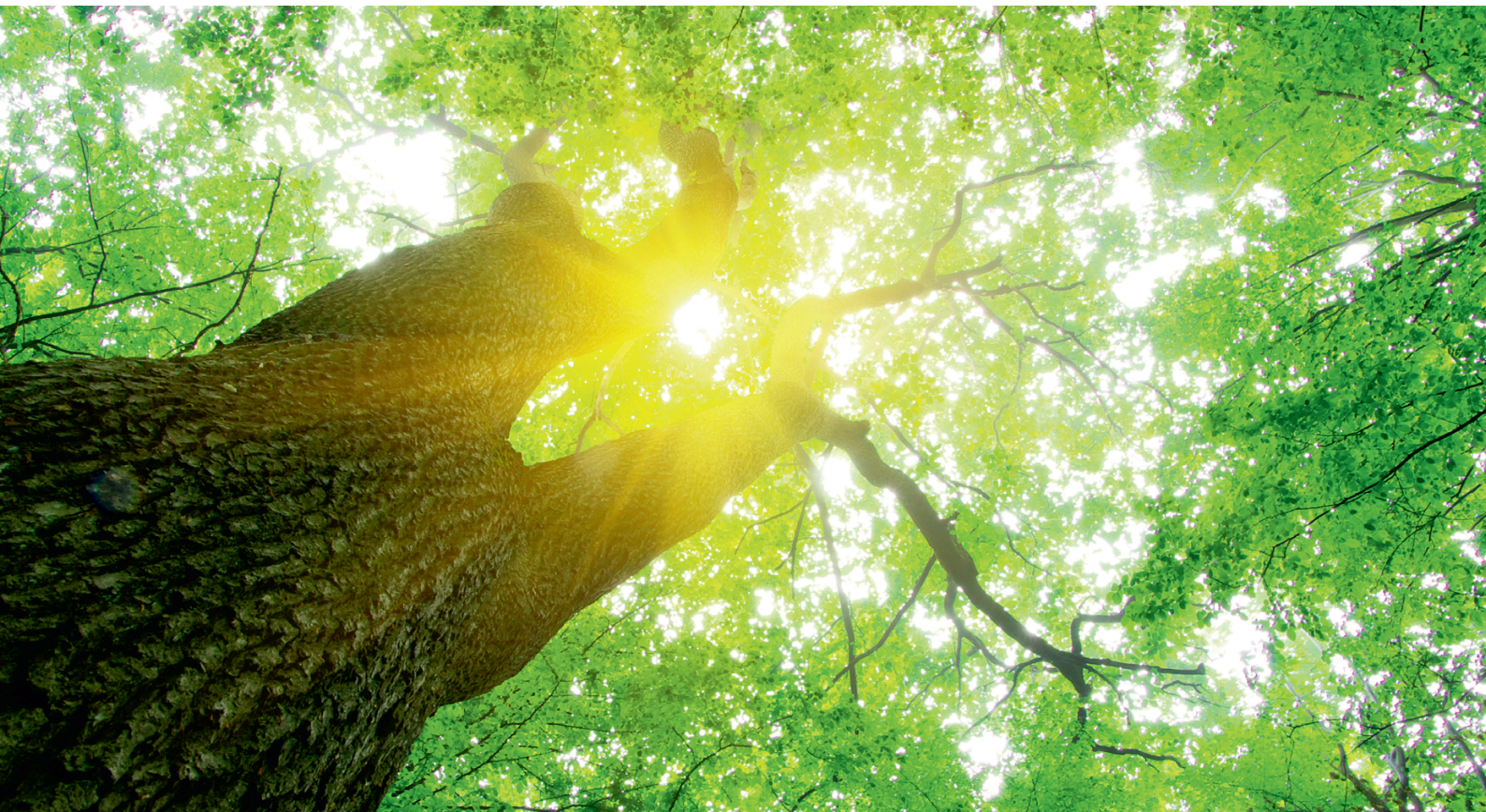




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utlanda Höjd



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 Utlanda Höjd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Peter Nyström	Ordförande
Lars-Åke Larsson	Ledamot
Eva-Lotta Mikulic	Ledamot
Eskil Stuesson	Ledamot

Caroline Almén	Suppleant
Kenth Thoresson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
Ingela Wallén	Suppleant Intern	

Valberedning

Monika Gerlach	
Stefan Hultberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 82:23	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

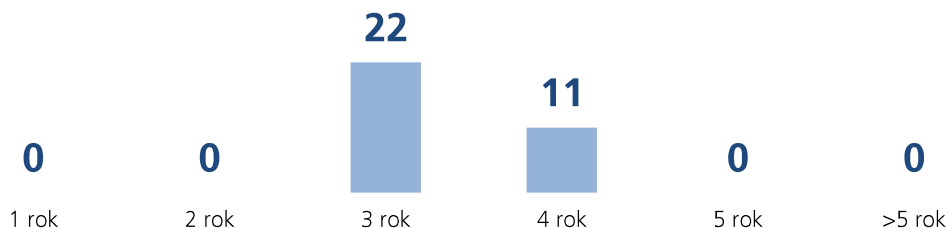
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 903 m², varav 3 255 m² utgör boyta och 648 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Gym

Hobby-/Snickerirum

Duschrum & bastu

Garage

Gästparkeringar

Extraförråd

Kommentar

För kortvarig uthyrning till medlemmar

I anslutning till gym och övernattningslägenhet

1 P-plats per lägenhet

5 parkeringsplatser för gäster till föreningens medlemmar

4 extraförråd som hyrs ut till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny givare till garagerampen	2021
OVK	2020
Avdunsningsrännor i garage	2019
Underhållsspolning	2019
Karmar	2018 - 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädfällning	2022	Fasadens baksida
Inoljning trösklar till franska balkonger	2022	Medlemskostnad
Asfaltering	2022	
garagesprickor/avdunsningsrännor		
Fasadvätt	2022	
Rengöring vindsbalkonger	2022	Görs årligen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC/Espanad
Bredband/TV	Telia
Fjärrvärme	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi

Övrig information

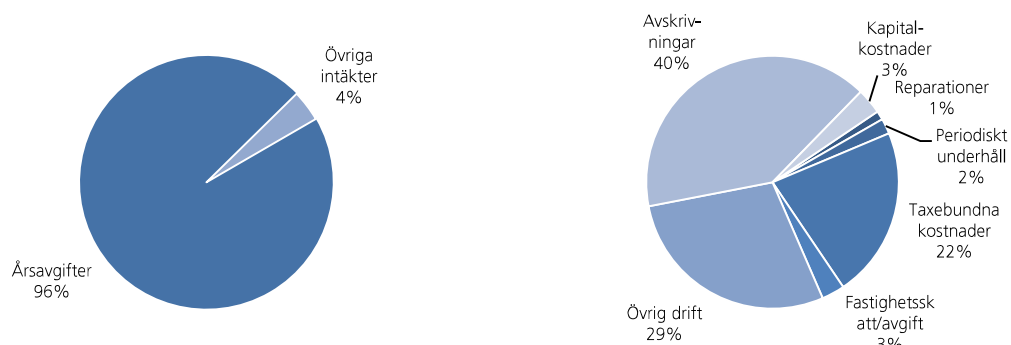
En planerad höststäddag ställdes in och ersätts med en vårstäddag 2022.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 950	794 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 288 920	2 221 809
Finansiella intäkter	154	0
Minskning kortfristiga fordringar	287 983	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 173
	2 577 057	2 245 982
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 345 589	1 106 490
Finansiella kostnader	78 293	127 339
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	289 236
Ökning av kortfristiga fordringar	0	357 294
Minskning av långfristiga skulder	0	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 775	0
	1 427 657	2 280 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 909 349	759 950
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 149 400	-34 377

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En garantibesiktning av rötskadade fönster- och dörrkarmar vilka åtgärdades 2018/19 genomfördes i december. Samtliga åtgärder var helt utan anmärkning.

Naturvårdsverket betalade ut 289 236 kr i mars, vilket är halva installationskostnaden för laddboxar.

Ett extra lån på 1 000 000 kr togs för att överbrygga en sen betalning till Nordea den 21 december 2021. Lånet återbetalades den 3 januari 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	671	671	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	7
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 361	5 361	5 484	5 637
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	82	60	66	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	33	43	32
Soliditet (%)	87	87	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-99	53	-738	-67
Nettoomsättning (tkr)	2 284	2 217	2 203	2 207

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 255 m² bostäder och 648 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	118 450 000	0	0	118 450 000
Fond för yttre underhåll	2 138 246	200 000	-4 138	1 942 384
S:a bundet eget kapital	120 588 246	200 000	-4 138	120 392 384
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 796 150	-200 000	57 118	-1 653 268
Årets resultat	-98 732	-98 732	-52 980	52 980
S:a ansamlad förlust	-1 894 882	-298 732	4 138	-1 600 288
S:a eget kapital	118 693 364	-98 732	0	118 792 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-98 732
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 596 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 894 882

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

46 773
-1 848 109

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 284 390	2 217 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 530	4 413
Summa rörelseintäkter		2 288 920	2 221 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-975 117	-915 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 942	-132 944
Personalkostnader	Not 6	-57 530	-57 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-963 924	-935 000
Summa rörelsekostnader		-2 309 513	-2 041 490
RÖRELSERESULTAT		-20 593	180 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 293	-127 339
Summa finansiella poster		-78 139	-127 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 732	52 980
ÅRETS RESULTAT		-98 732	52 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	134 638 265	135 602 188
Summa materiella anläggningstillgångar		134 638 265	135 602 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
134 638 265			
2021-12-31			
2020-12-31			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	922 766	789 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	289 236
Summa kortfristiga fordringar		922 766	1 078 417
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 056 065	38 997
Summa kassa och bank		1 056 065	38 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 978 830			
2021-12-31			
2020-12-31			
SUMMA TILLGÅNGAR			
136 617 095			
136 719 602			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 450 000	118 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 138 246	1 942 384
Summa bundet eget kapital		120 588 246	120 392 384
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 796 150	-1 653 268
Årets resultat		-98 732	52 980
Summa ansamlad förlust		-1 894 882	-1 600 288
SUMMA EGET KAPITAL		118 693 364	118 792 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 450 000	17 450 000
Leverantörsskulder		69 435	81 440
Skatteskulder		138 764	136 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	265 532	260 008
Summa kortfristiga skulder		17 923 731	17 927 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 617 095	136 719 602

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 anspråktagande 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	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Laddboxar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	2 184 096	2 184 096
Hyror förråd	12 700	9 900
Bredbandsintäkter	79 200	19 800
Gästlägenhet	8 400	3 600
Öresutjämning	-6	0
	2 284 390	2 217 396

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 350	4 231
Övriga intäkter	180	182
	4 530	4 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	208 936
	Fastighetsskötsel beställning	14 649	16 779
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 363	13 761
	Snöröjning/sandning	40 977	2 500
	Städning enligt beställning	14 000	14 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Myndighetstillsyn	10 750	0
	Sophantering	0	722
	Gård	540	6 505
	Serviceavtal	38 029	30 669
	Förbrukningsmateriel	5 203	5 331
	Teleport/hissanläggning	5 472	5 287
	Brandskydd	2 790	0
		137 485	326 908
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 314	4 976
	Lås	0	12 110
	VVS	0	10 193
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 663
	Ventilation	0	14 092
	Elinstallationer	20 514	3 734
		27 828	52 768
	Periodiskt underhåll		
	Lås	12 869	0
	Elinstallationer	0	4 138
	Garage/parkering	33 904	0
		46 773	4 138
	Taxebundna kostnader		
	El	79 979	67 155
	Värme	320 125	232 840
	Vatten	71 807	66 303
	Sophämtning/renhållning	49 964	49 841
	Grovsopor	773	0
		522 648	416 139
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 426	46 885
	Bredband	122 080	0
		170 506	46 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 877	68 887
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	975 117	915 725

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	1 838
	Tele- och datakommunikation	12 865	43 399
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 375
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	733	240
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	263 358	43 860
	Administration	3 031	6 572
	Konsultarvode	11 740	15 888
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 090
		312 942	132 944
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	46 500
	Sociala kostnader	9 930	11 322
		57 530	57 822
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	935 000	935 000
	Laddboxar	28 924	0
		963 924	935 000

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 077 799	142 788 563
	Nyanskaffningar	0	289 236
	Utgående anskaffningsvärde	143 077 799	143 077 799
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 475 611	-6 540 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-963 924	-935 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 439 534	-7 475 611
	Planenligt restvärde vid årets slut	134 638 265	135 602 188
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 173 000	61 173 000
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
		112 173 000	112 173 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 000 000	110 000 000
	Lokaler	2 173 000	2 173 000
		112 173 000	112 173 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	69 481	68 168
	Klientmedel hos SBC	853 131	720 953
	Räntekonto hos SBC	154	0
		922 766	789 121
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bidrag Naturvårdsverket	0	289 236
		0	289 236
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 942 384	1 742 384
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 138	0
	Vid årets slut	2 138 246	1 942 384

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Nordea	0,355 %	4 350 000	5 350 000	2022-12-21
Nordea	1,888 %	1 000 000	0	2021-12-21
Nordea	0,372 %	9 200 000	9 200 000	2022-01-31
Nordea	0,364 %	2 900 000	2 900 000	2022-03-22
Summa skulder till kreditinstitut		17 450 000	17 450 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 450 000	-17 450 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 450 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		24 100 000	24 100 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Arvoden		45 800	45 500
Sociala avgifter		14 390	14 300
Ränta		8 021	10 563
Avgifter och hyror		190 956	189 645
Konsultarvode		6 365	0
		265 532	260 008

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade större underhållsarbeten 2022:

- Borttagande av träd längs med fasaden på fastighetens baksida.
- Diverse asfalteringsarbeten i garaget.
- Fasadtvätt.

Lånet hos Nordea på 1 000 000 kr är återbetalt och skulden är nu 16 450 000 kr.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Peter Nyström
Ordförande

Lars-Åke Larsson
Ledamot

Eva-Lotta Mikulic
Ledamot

Eskil Stuesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utlanda Höjd

Org.nr. 769609-7349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Brf Utlanda Höjd för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

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