

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hektaret 10	2019	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar Göteborg.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och solpanel.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 3 flerbostadshus.

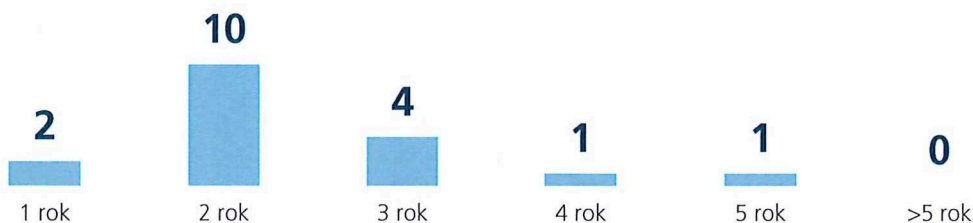
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 210 m², varav 1 210 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och hyresadministrativ förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Fastighetsförvaltning	Axcell Fastighetspartner
Serviceavtal hissanläggning	Nordisk Hiss AB
Service och betaltjänst till laddstation	Växjö Energi AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

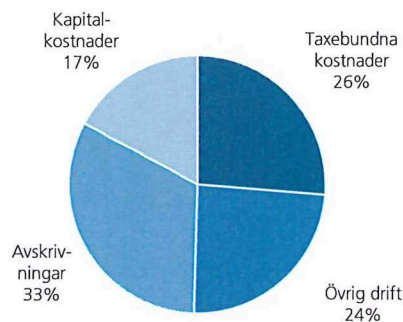
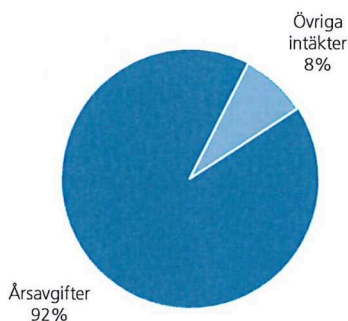
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	432 991	240 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	852 374	855 361
Finansiella intäkter	176	39
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 058
	852 550	909 458
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	437 448	473 483
Finansiella kostnader	148 802	141 152
Ökning av kortfristiga fordringar	34 048	608
Minskning av långfristiga skulder	168 750	101 250
Minskning av kortfristiga skulder	2 288	0
	791 336	716 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	494 205	432 991
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	61 214	192 965

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts samt garantibesiktningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	642	54	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 934	11 073	11 157	17 287
Elkostnad/m ² totalyta	36	26	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	82	103	2	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	52	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	117	10	0
Soliditet (%)	67	67	67	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-40	75	0
Nettoomsättning (tkr)	849	841	65	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 210 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	27 300 000	0	0	27 300 000
Fond för yttre underhåll	122 950	54 450	0	68 500
S:a bundet eget kapital	27 422 950	54 450	0	27 368 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-79 042	-54 450	-40 069	15 477
Årets resultat	-14 534	-14 534	40 069	-40 069
S:a fritt eget kapital	-93 576	-68 984	0	-24 592
S:a eget kapital	27 329 374	-14 534	0	27 343 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 534
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 592
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 450
summa balanserat resultat	-93 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-93 576
----------------------------------	----------------

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	848 567	840 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 807	14 797
Summa rörelseintäkter		852 374	855 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-351 860	-402 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 872	-60 701
Personalkostnader	Not 6	-12 716	-9 988
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 833	-280 833
Summa rörelsekostnader		-718 282	-754 317
RÖRELSERESULTAT		134 092	101 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 802	-141 152
Summa finansiella poster		-148 626	-141 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 534	-40 069
ÅRETS RESULTAT		-14 534	-40 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	40 214 931	40 495 764
Summa materiella anläggningstillgångar	40 214 931	40 495 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 214 931	40 495 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 947	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	26 709	608
Summa kortfristiga fordringar	34 656	608
KASSA OCH BANK		
Nordea	494 205	432 991
Summa kassa och bank	494 205	432 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	528 861	433 599
SUMMA TILLGÅNGAR	40 743 791	40 929 363

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 300 000	27 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	122 950	68 500
Summa bundet eget kapital		27 422 950	27 368 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 042	15 477
Årets resultat		-14 534	-40 069
Summa fritt eget kapital		-93 576	-24 592
SUMMA EGET KAPITAL		27 329 374	27 343 908
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 730 000	4 410 000
Summa långfristiga skulder		8 730 000	4 410 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 500 000	8 988 750
Leverantörsskulder		24 099	41 030
Skatteskulder		32 472	32 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	127 846	113 203
Summa kortfristiga skulder		4 684 417	9 175 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 743 791	40 929 363

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	780 999	780 999
Årsavgifter - bortfall	0	-4 381
Elintäkter	63 972	63 972
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	-27	-27
	848 567	840 564

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	14 797
Övriga intäkter	3 807	0
	3 807	14 797

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 198	30 552
	Fastighetskötsel beställning	1 320	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	16 500	0
	Snöröjning/sandning	38 192	11 760
	Sophantering	805	0
	Gård	350	1 190
	Serviceavtal	11 774	7 428
	Förbrukningsmateriel	0	12 600
	Teleport/hissanläggning	961	961
		105 100	64 491
	Reparationer		
	Hiss	0	18 943
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 750
		0	43 693
	Taxebundna kostnader		
	El	44 010	31 456
	Värme	98 778	124 318
	Vatten	58 540	63 486
	Sophämtning/renhållning	26 579	25 092
		227 907	244 352
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 853	17 786
		18 853	17 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	32 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	351 860	402 794
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	17 500
	Förvaltningsarvode	42 540	31 670
	Administration	11 582	8 593
	Korttidsinventarier	0	2 938
		72 872	60 701
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	7 600
	Sociala kostnader	2 716	2 388
		12 716	9 988

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	280 833	280 833
		280 833	280 833
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 800 000	40 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	40 800 000	40 800 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-304 236	-23 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 833	-280 833
	Utgående avskrivning enligt plan	-585 070	-304 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 214 931	40 495 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 100 000	7 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	5 850 000
	Taxeringsvärde mark	2 721 000	2 268 000
		23 521 000	8 118 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 521 000	8 118 000
		23 521 000	8 118 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	26 709	0
	Fordringar	0	608
		26 709	608
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	68 500	13 500
	Reservering enligt stadgar	54 450	55 000
	Ersättning från OBOS	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	122 950	68 500

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,130 %	4 410 000	4 466 250	2024-11-20
SBAB	3,760 %	4 410 000	4 466 250	2024-11-12
SBAB	3,680 %	4 410 000	4 466 250	2023-11-21
Summa skulder till kreditinstitut		13 230 000	13 398 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 500 000	-8 988 750	
		8 730 000	4 410 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 555 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	7 600	7 600
Sociala avgifter	2 388	2 388
Ränta	0	33 084
Avgifter och hyror	86 683	70 131
Snöskottning och sandning	31 175	0
	127 846	113 203

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Växjö den / 2023

Ali Rashid
Ordförande

Pia Ahlqvist
Ledamot

Carl-Ivan Jonas Johannesen
Ledamot

Osmo Pulkkinen
Ledamot

Lena Susanne Vikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elins Trädgårdar, org. nr 769635-6190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elins Trädgårdar 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.

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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Elins Trädgårdar 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Revisorns 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.

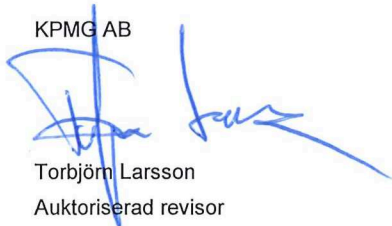
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Stockholm den 30 juni 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	975 000	780 999	780 000
Elintäkter	65 000	63 972	64 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Öresutjämning	0	-27	0
Övriga intäkter	0	3 807	0
	1 040 000	852 374	844 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 000	-35 198	-32 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 320	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-16 500	0
Snöröjning/sandning	-13 000	-38 192	-15 000
Sopphantering	0	-805	0
Gård	-2 000	-350	0
Serviceavtal	-15 000	-11 774	-8 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	0
Teleport/hissanläggning	-2 000	-961	-1 000
	-77 000	-105 100	-56 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-44 000	0	-26 500
	-44 000	0	-26 500
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-44 010	-32 000
Värme	-137 000	-98 778	-126 000
Vatten	-70 000	-58 540	-66 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-26 579	-26 000
	-284 000	-227 907	-250 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-18 853	-19 000
	-20 000	-18 853	-19 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	0
Förvaltningsarvode	-35 000	-42 540	-45 000
Administration	-8 000	-11 582	-8 000
	-63 000	-72 872	-53 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-7 000	-10 000	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-2 716	-3 000
	-10 000	-12 716	-10 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-281 000	-280 833	-281 000
	-281 000	-280 833	-281 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-779 000	-718 282	-695 500
RÖRELSERESULTAT	261 000	134 092	148 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	149	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	27	0
Låneräntor	-378 000	-148 728	-144 000
Räntekostnader skattekonto	0	-74	0
	-378 000	-148 626	-144 000

RESULTAT	-117 000	-14 534	4 500
-----------------	-----------------	----------------	--------------

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