

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
STANSTORP 12	1947	Staffanstorp

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.

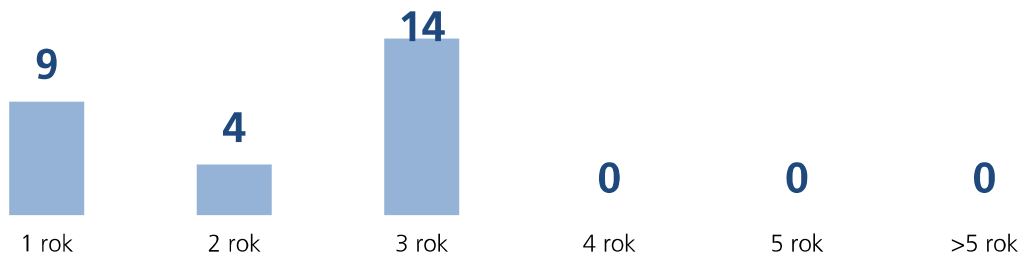
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m², varav 1 632 m² utgör boyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lani Kompetens AB	37 m ²	tillsvidare
Toini Sjöholm	56 m ²	tillsvidare
Luca Zanini	15 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ledbelysning ytter	2019 - 2020	
Ledbelysning trappor	2018 - 2019	
Ny gaspanna	2014	
Byte av porttelefoner	2010	
Fasadrenovering	2003 - 2005	
Rörstambyte	1991 - 1992	
Elstambyte	1991 - 1992	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2022	Klart 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Fiber/data	Bredband2
Gas	Eon

Hållbarhetsinformation

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

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

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

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

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

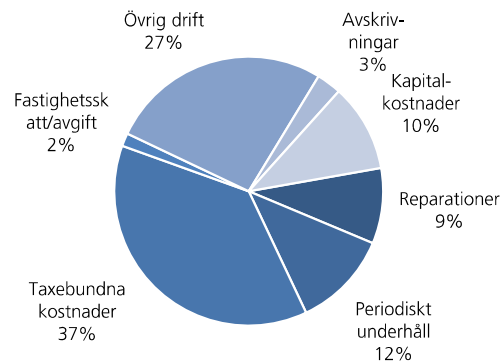
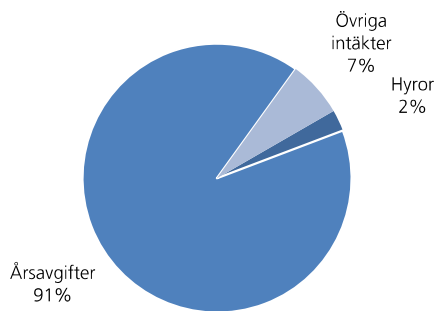
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 577	379 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 788 227	1 673 566
Finansiella intäkter	2 295	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 143
Ökning av långfristiga skulder	1 234 084	0
Ökning av kortfristiga skulder	277 488	150 258
	3 302 095	1 828 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 342 115	1 402 968
Finansiella kostnader	284 295	221 004
Ökning av kortfristiga fordringar	5 866	0
Minskning av långfristiga skulder	0	110 000
	2 632 276	1 733 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 144 396	474 577
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	669 819	95 005

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphus och källare, indragning av fiber, källsortering i miljörum, nertagning av 2 stora träd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	994	994	1 004	975
Hyror/m ² hyresrättsyta	578	612	665	578
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 374	6 617	6 685	6 751
Elkostnad/m ² totalyta	103	60	73	51
Värmekostnad/m ² totalyta	428	225	177	199
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	41	40	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	131	141	169
Soliditet (%)	3	10	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-917	-32	21	-76
Nettoomsättning (tkr)	1 672	1 670	1 689	1 638

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 632 m² bostäder och 54 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	65 250	0	0	65 250
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Kapitaltillskott	134 550	0	0	134 550
Fond för yttre underhåll	997 806	67 155	-48 860	979 511
S:a bundet eget kapital	1 202 606	67 155	-48 860	1 184 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	64 800	-67 155	16 891	115 064
Årets resultat	-917 460	-917 460	31 969	-31 969
S:a fritt eget kapital	-852 660	-984 615	48 860	83 095
S:a eget kapital	349 946	-917 460	0	1 267 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-917 460
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	131 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 155
summa balanserat resultat	-852 660

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

-315 734
-1 168 394

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	1 671 748	1 669 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 479	3 610
Summa rörelseintäkter		1 788 227	1 673 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 962 820	-955 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 992	-273 820
Personalkostnader	Not 6	-148 302	-173 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 573	-81 573
Summa rörelsekostnader		-2 423 688	-1 484 541
RÖRELSERESULTAT		-635 461	189 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 295	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 295	-221 004
Summa finansiella poster		-281 999	-220 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-917 460	-31 969
ÅRETS RESULTAT		-917 460	-31 969

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	11 834 525	11 916 098
Summa materiella anläggningstillgångar	11 834 525	11 916 098
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 837 325	11 918 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 238	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 157 563	485 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	9 074
Summa kortfristiga fordringar	1 170 801	495 116
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4	4
Summa kassa och bank	4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 170 805	495 120
SUMMA TILLGÅNGAR	13 008 130	12 414 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 250	65 250
Reservfond		5 000	5 000
Kapitaltillskott		134 550	134 550
Fond för yttre underhåll	Not 12	997 806	979 511
Summa bundet eget kapital		1 202 606	1 184 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		64 800	115 064
Årets resultat		-917 460	-31 969
Summa fritt eget kapital		-852 660	83 095
SUMMA EGET KAPITAL		349 946	1 267 406
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 281 957	10 689 623
Summa långfristiga skulder		6 281 957	10 689 623
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 751 750	110 000
Leverantörsskulder		460 242	185 367
Skatteskulder		6 211	4 996
Övriga skulder		8 928	23 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 096	133 436
Summa kortfristiga skulder		6 376 227	456 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 008 130	12 414 018

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	200 år	200 år
Fasad	33 år	33 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 622 548	1 622 548
Hyror lokaler	31 237	33 066
Hyror parkering	14 400	14 400
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	-60	-59
	1 671 748	1 669 956

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	109 328	0
Övriga intäkter	7 151	3 610
	116 479	3 610

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 160	4 258
	Fastighetskötsel gård entreprenad	48 391	0
	Fastighetskötsel gård beställning	214 553	94 800
	Snöröjning/sandning	0	16 850
	Gemensamma utrymmen	0	1 799
	Gård	0	500
	Serviceavtal	178	304
	Förbrukningsmateriel	6 634	600
		278 916	119 111
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	166 025	43 300
	Tvättstuga	8 853	6 375
	Entré/trapphus	1 725	0
	Lås	4 060	14 530
	VVS	2 918	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 775	1 890
	Ventilation	0	12 171
	Elinstallationer	41 057	2 288
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 444	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 436
	Vattenskada	18 806	0
		246 663	99 990
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	11 995	0
	Entré/trapphus	23 242	0
	Bredband	201 338	0
	Mark/gård/utemiljö	79 159	48 860
		315 734	48 860
	Taxebundna kostnader		
	El	174 044	100 727
	Gas	721 967	379 058
	Vatten	79 637	68 416
	Sophämtning/renhållning	38 828	38 828
		1 014 476	587 029
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 074	26 996
	Självrisk	11 426	0
	Bredband	43 669	32 660
		64 169	59 656
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 863	40 713
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 962 820	955 359

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	626
	Medlemsinformation	0	500
	Tele- och datakommunikation	25 641	12 278
	Juridiska åtgärder	78 877	142 657
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 938	8 938
	Föreningskostnader	871	450
	Fritids- och trivselkostnader	929	663
	Förvaltningsarvode	68 980	67 496
	Administration	12 154	5 202
	Korttidsinventarier	299	20 704
	Konsultarvode	28 375	9 455
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		230 992	273 820
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 402	103 100
	Löner	36 200	52 800
	Kostnadsersättningar	74	254
	Sociala kostnader	22 626	17 636
		148 302	173 790
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	66 390	66 390
	Förbättringar	15 183	15 183
		81 573	81 573

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 841 209	13 841 209
	Utgående anskaffningsvärde	13 841 209	13 841 209
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 925 111	-1 843 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 573	-81 573
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 006 684	-1 925 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 834 525	11 916 098
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 185 000	15 332 000
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	4 896 000
		22 385 000	20 228 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	20 096 000
	Lokaler	185 000	132 000
		22 385 000	20 228 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 171	11 409
	Klientmedel hos SBC	420 207	474 573
	Räntekonto hos SBC	724 185	0
		1 157 563	485 982
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	9 074
		0	9 074
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	979 511	951 102
	Reservering enligt stadgar	67 155	60 684
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 860	-32 275
	Vid årets slut	997 806	979 511

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,340 %	2 500 000	2 525 000	Rörligt
Länsförsäkringar	1,860 %	2 500 000	2 525 000	Rörligt
Länsförsäkringar	1,750 %	2 500 000	2 525 000	2027-12-31
Länsförsäkringar	1,860 %	2 490 623	2 515 623	2027-12-31
Länsförsäkringar	0,010 %	699 000	709 000	Rörligt
Länsförsäkringar	2,090 %	1 094 500	0	2032-06-30
Länsförsäkringar	3,290 %	249 584	0	2032-10-31
Summa skulder till kreditinstitut		12 033 707	10 799 623	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 751 750	-110 000	
		6 281 957	10 689 623	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 494 957 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 530 000	18 530 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	4 500
Sociala avgifter	0	1 414
Ränta	2 295	1 176
Avgifter och hyror	146 801	126 346
	149 096	133 436

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av stammar och lägenheter.

Styrelsens underskrifter

Staffanstorp den / 2023

Elisabeth Ek
Ordförande

Nino Begovic
Ledamot

Ulf René Forsén
Ledamot

Lars Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Gabrielsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stania
Org.nr 745000-0232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stania för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 Brf Stania för räkenskapsåret 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.

Ystad den 15 juni 2023

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se