



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Orustgatan 13



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Orustgatan 13

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 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-04 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

Lisa Lindholm	Ordförande
Carita Susanne Bonde	Ledamot
Andreas Hylander	Ledamot
Romeo Kristian Roos Radevski	Ledamot
Ingrid Anette Louise Ståhlberg	Ledamot

Claes Victor Bertil Ahlström Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Victor Bertil Ahlström, Carita Susanne Bonde, Andreas Hylander, Lisa Lindholm, Romeo Kristian Roos Radevski och Ingrid Anette Louise Ståhlberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell Ordinarie Extern Revisionsaktiebolaget Trirev

Valberedning

Adam Augustsson
Kristoffer Bäckman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 15:8	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

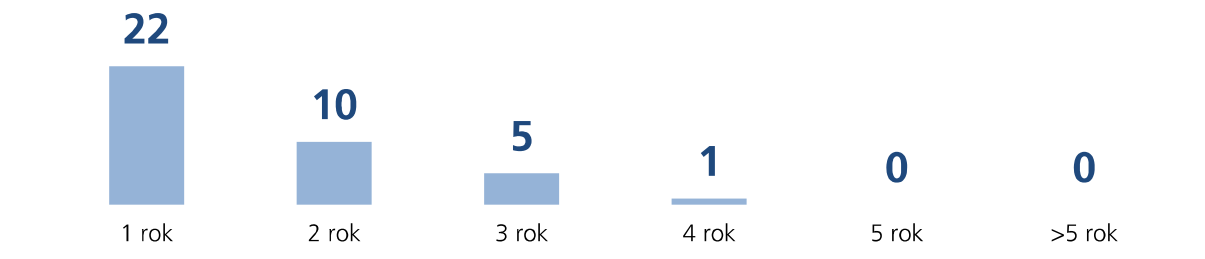
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 098 m², varav 2 049 m² utgör boyta och 49 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd 1	Hys ut
Förråd 2	Hys ut

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2020 - 2021	Färdigt under början av 2021
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elsystem i fastigheten	2022	Upphandling av entreprenörer utfördes under 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Huskompetens AB

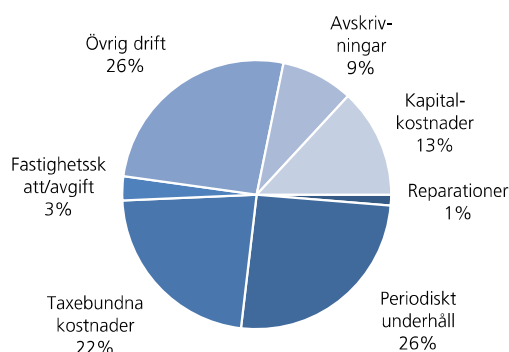
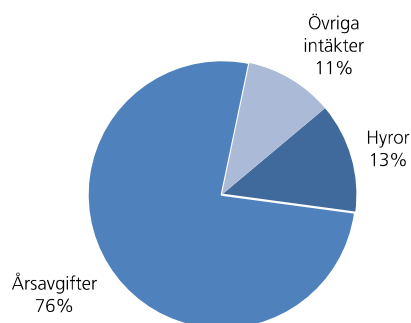
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 569 137	1 167 721
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 695 696	1 494 793
Finansiella intäkter	310	13
Minskning kortfristiga fordringar	0	84 211
Ökning av långfristiga skulder	0	2 453 750
Ökning av kortfristiga skulder	0	480 386
	1 696 006	4 513 153
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 527 645	2 769 605
Finansiella kostnader	255 021	342 132
Ökning av kortfristiga fordringar	10 012	0
Minskning av långfristiga skulder	43 465	0
Minskning av kortfristiga skulder	554 192	0
	2 390 335	3 111 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 874 808	2 569 137
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-694 328	1 401 416

*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

Takrenovering som påbörjades 2020 färdigställdes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	689	662	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	714	699	651	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 537	13 561	12 213	13 333
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	125	89	107	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	34	36	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	163	127	201
Soliditet (%)	27	27	33	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-257	-1 787	-614	-9 144
Nettoomsättning (tkr)	1 692	1 475	1 404	1 427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 049 m² bostäder och 49 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	40 638 574	0	0	40 638 574
Uppskrivningsfond	31 243 015	0	-164 863	31 407 878
Upplåtelseavgifter	2 822 114	0	0	2 822 114
Ack kostnad för nyupplåtelse	11 537 828	0	0	11 537 828
Kapitaltillskott	584 000	0	0	584 000
Fond för yttre underhåll	142 554	142 554	-584 232	584 232
S:a bundet eget kapital	86 968 085	142 554	-749 095	87 574 626
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-77 528 034	-142 554	-1 038 194	-76 347 286
Årets resultat	-257 020	-257 020	1 787 289	-1 787 289
S:a ansamlad förlust	-77 785 054	-399 574	749 095	-78 134 575
S:a eget kapital	9 183 032	-257 020	0	9 440 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-257 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-77 385 480
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 554
summa balanserat resultat	-77 785 054

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

142 554
-77 642 500

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 691 726	1 474 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 970	20 257
Summa rörelseintäkter		1 695 696	1 494 793

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 380 337	-2 621 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 030	-117 751
Personalkostnader	Not 6	-31 278	-30 618
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 360	-170 358
Summa rörelsekostnader		-1 698 005	-2 939 963

RÖRELSERESULTAT

-2 309 **-1 445 170**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	310	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	-255 021	-342 132
Summa finansiella poster	-254 711	-342 119

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-257 020 **-1 787 289**

ÅRETS RESULTAT

-257 020 **-1 787 289**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	32 284 824	32 455 184
Summa materiella anläggningstillgångar	32 284 824	32 455 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 284 824	32 455 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	758	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 475 275	1 979 344
Summa kortfristiga fordringar	1 476 033	1 979 344
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	462 304	643 310
Summa kassa och bank	462 304	643 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 938 337	2 622 654
SUMMA TILLGÅNGAR	34 223 161	35 077 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 998 516	54 998 516
Uppskrivningsfond		31 243 015	31 407 878
Kapitaltillskott		584 000	584 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	142 554	584 232
Summa bundet eget kapital		86 968 085	87 574 626
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-77 528 034	-76 347 286
Årets resultat		-257 020	-1 787 289
Summa ansamlad förlust		-77 785 054	-78 134 575
SUMMA EGET KAPITAL		9 183 032	9 440 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 695 285	0
Summa långfristiga skulder		16 695 285	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 955 000	24 693 750
Leverantörsskulder		86 315	659 616
Skatteskulder		112 104	108 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	191 425	175 432
Summa kortfristiga skulder		8 344 844	25 637 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 223 161	35 077 838

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 290 715	1 254 020
Hyror bostäder	180 972	180 976
Hyror lokaler	16 704	12 528
Hyror garage/parkering	0	6 750
Hyror parkering	27 000	20 250
Bredbandsintäkter	185 331	0
Hyesrabatt	-9 000	0
Öresutjämning	4	12
	1 691 726	1 474 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 770	3 876
Övriga intäkter	200	16 381
	3 970	20 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 127	20 348
	Fastighetsskötsel beställning	6 775	15 531
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 251	15 750
	Snöröjning/sandning	20 218	525
	Städning entreprenad	56 697	51 919
	Städning enligt beställning	1 463	0
	Gård	6 469	0
	Serviceavtal	0	1 250
	Förbrukningsmateriel	2 187	0
		117 187	105 322
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 000
	Tvättstuga	9 143	4 279
	Källare	4 175	0
	Entré/trapphus	0	4 975
	Lås	0	8 196
	VVS	0	2 805
	Värmeanläggning/undercentral	1 469	0
	Elinstallationer	9 905	17 570
	Tak	0	9 787
		24 692	48 612
	Periodiskt underhåll		
	Tak	499 678	1 941 668
		499 678	1 941 668
	Taxebundna kostnader		
	El	42 605	39 141
	Värme	263 265	186 385
	Vatten	87 215	72 064
	Sophämtning/renhållning	44 811	38 476
		437 896	336 066
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 028	50 469
	Markhyra/vägavgift/avgäld	10 181	13 033
	Kabel-TV	22 029	27 327
	Bredband	173 024	43 256
		244 262	134 085
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 622	55 482
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 380 337	2 621 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 752	1 225
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	2 002	900
	Hysesförluster	0	2 601
	Övriga förluster	0	41 411
	Revisionsarvode extern revisor	54 117	-8 781
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	45 864	49 316
	Administration	6 407	12 924
	Konsultarvode	3 438	5 606
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	10 830
		116 030	117 751
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 800	23 638
	Sociala kostnader	7 478	6 980
		31 278	30 618
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	5 497	5 497
	Uppskrivning byggnad	164 863	164 861
		170 360	170 358

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 072 500	1 072 500
	Utgående anskaffningsvärde	1 072 500	1 072 500
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	32 163 500	32 163 500
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-164 863	-164 861
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-755 622	-590 761
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	31 243 015	31 407 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 194	-19 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 497	-5 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 692	-25 194
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 284 824	32 455 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 518 000	19 518 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		47 518 000	47 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	118 000	118 000
		47 518 000	47 518 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	55 827	53 517
	Klientmedel hos SBC	396 211	1 925 827
	Fordringar	6 944	0
	Räntekonto hos SBC	1 016 293	0
		1 475 275	1 979 344
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	584 232	441 678
	Reservering enligt stadgar	142 554	142 554
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-584 232	0
	Vid årets slut	142 554	584 232

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea		0	5 500 000	
Nordea		0	4 890 000	
Nordea		0	2 310 000	
Nordea		0	5 500 000	
Nordea		0	2 493 750	
Nordea		0	4 000 000	
Nordea	0,900 %	7 195 285	0	2025-05-21
Nordea	0,700 %	9 500 000	0	2023-05-17
Nordea	0,600 %	7 955 000	0	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 650 285	24 693 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 955 000	-24 693 750	
		16 695 285	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 650 285 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 720 000	24 720 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Extern revisor	20 555	0
Arvoden	23 800	23 648
Sociala avgifter	7 478	6 983
Ränta	14 285	27 059
Avgifter och hyror	125 307	117 742
	191 425	175 432

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplan för år 2022 - 2051 har tagits fram genom SBC

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Lisa Lindholm
Ordförande

Carita Susanne Bonde
Ledamot

Andreas Hylander
Ledamot

Romeo Kristian Roos Radevski
Ledamot

Ingrid Anette Louise Stålberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Tel: 031 – 795 79 05

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: e2df77a548a6f1d1588d29126e9d36afa7482ffb4e72d871067079479796a78a3c1adef457b16474a4f2bee4231c3d1f7c4868af8bd02397c83bd7c0099f3253

Site:

Stenhusvägen 21, 441 93 Åmogsås

www.trirev.se



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 Orustgatan 13 för år 2021 samt av förslaget till behandling 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 behandling av föreningens 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Jonsered den

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidenvägen 21, 441 05 Alingsås

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se

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