

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderåsen i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

#### Föreningens ändamål

Att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum.

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

#### Styrelsen

Fredrik Blomqvist	Ordförande
Peter Bergman	Ledamot
Adela Jakupovic	Ledamot

Bengt Ingvar Kristensson                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Bergman, Fredrik Blomqvist, Adela Jakupovic och Bengt Ingvar Kristensson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Arthur Kozak                                      Ordinarie Extern                                      Lots Revision AB

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallsås 2:301	2020	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme via vattenburet system.

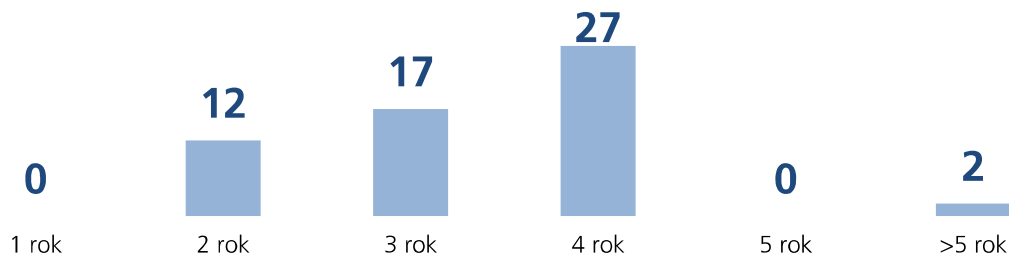
Värdeåret är inte fastställt

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 4 482 m<sup>2</sup>, varav 4 482 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljörum Växthus, odlingslådor Garage Cykelförråd Barnvagn- och rullstolsförråd	2st   I källare Åsensvägen 12A Åsensvägen 10-12, källarplan för respektive trapphus. Åsensvägen 14 i förrådsbyggnad vid markparkeringsplats.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

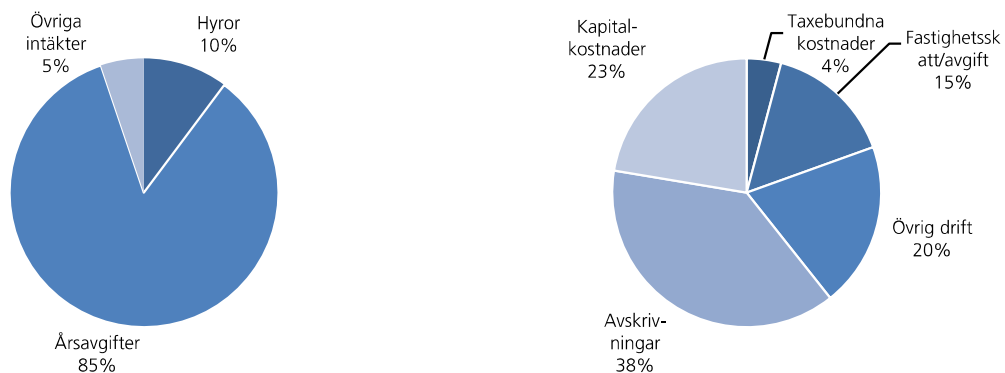
Utvecklingen av räntor och energipriser samt kostnadsökningar generellt på grund av inflationen följs noga. Eventuell förändring av årsavgifterna är beroende av denna utveckling.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-11-01 med 21 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 129 801</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	699 005
Minskning kortfristiga fordringar	9 164 163
Medlemsinsatser	190 099 803
	<b>199 962 971</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	550 832
Finansiella kostnader	314 329
Ökning av materiella anläggningstillgångar	84 126 227
Minskning av långfristiga skulder	102 649 082
Minskning av kortfristiga skulder	14 385 169
	<b>202 025 639</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 067 133</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 062 668</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation färdigställdes under året och medlemmarna tillträdde sina bostäder under oktober och november.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	132	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 411	35 313	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	0	0
Soliditet (%)	77	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-703	-21	0
Nettoomsättning (tkr)	695	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 4 482 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	146 465 803	146 465 803	0	0
Upplåtelseavgifter	43 634 000	43 634 000	0	0
Fond för yttre underhåll	42 586	42 586	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>190 142 389</b>	<b>190 142 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-63 236	-42 586	-20 650	0
Årets resultat	-703 279	-703 279	20 650	-20 650
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-766 515</b>	<b>-745 865</b>	<b>0</b>	<b>-20 650</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>189 375 874</b>	<b>189 396 524</b>	<b>0</b>	<b>-20 650</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-703 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 586
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-766 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-766 515</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	695 032	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 973	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>699 005</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-399 205	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 627	-20 650
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 123	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 087 955</b>	<b>-20 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-388 950</b>	<b>-20 650</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 329	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 329</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-703 279</b>	<b>-20 650</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-703 279</b>	<b>-20 650</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,14 244 906 555	0
Pågående byggnation	Not 9 0	161 317 451
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>244 906 555</b>	<b>161 317 451</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>244 906 555</b>	<b>161 317 451</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	32 317	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 822 181	9 196 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>854 498</b>	<b>9 196 480</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	244 952	3 129 801
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>244 952</b>	<b>3 129 801</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 099 450</b>	<b>12 326 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>246 006 005</b>	<b>173 643 732</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 099 803	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	42 586	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 142 389</b>	<b>0</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-63 236	0
Årets resultat		-703 279	-20 650
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-766 515</b>	<b>-20 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>189 375 874</b>	<b>-20 650</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	112 323 275
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	41 247 984	45 950 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 247 984</b>	<b>158 273 318</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 376 252	0
Leverantörsskulder		17 829	12 567 789
Skatteskulder		223 395	8 275
Övriga skulder		0	2 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	764 671	15 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 382 147</b>	<b>15 391 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 006 005</b>	<b>173 643 732</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2022-11-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	--
Yttertak	60 år	--
Fasad/balkonger	100 år	--
Fönster/dörrar och portar	60 år	--
Stomkomplettering förening	50 år	--
Stomkomplettering medlem	50 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Fastighetsel inkl svagström	50 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	591 527	0
Hyror parkering	11 417	0
Hyror garage	59 707	0
Överlåtelse/pantsättning	32 362	0
Öresutjämning	19	0
	<b>695 032</b>	<b>0</b>

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	3 973	0
		<b>3 973</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	375	0
	Snöröjning/sandning	14 501	0
	Serviceavtal	4 175	0
		<b>19 051</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 842	0
	Sophämtning/renhållning	3 150	0
		<b>59 992</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 048	0
	Bredband	59 994	0
		<b>105 042</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>215 120</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>399 205</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Juridiska åtgärder	18 047	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	0
	Förvaltningsarvode	70 625	0
	Administration	50 505	20 650
	Konsultarvode	8 700	0
		<b>151 627</b>	<b>20 650</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	158 322	0
	Yttertak K3	29 319	0
	Fasader/balkonger K3	24 628	0
	Fönster/dörrar och portar K3	29 319	0
	Stomkomplettering förening K3	56 292	0
	Stomkomplettering medlem K3	56 292	0
	Stamledningar VA K3	28 146	0
	Värmesystem K3	42 219	0
	Luftbehandlingssystem K3	35 183	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	49 256	0
	Utemiljö allmänt K3	28 146	0
		<b>537 123</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Omfördelat från Pågående byggnation	245 443 678	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>245 443 678</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-537 123	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-537 123</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>244 906 555</b>	<b>0</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 347 358	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 780 000	0
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	1 655 000
		<b>53 780 000</b>	<b>1 655 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 780 000	1 655 000
		<b>53 780 000</b>	<b>1 655 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	161 317 451	58 641 031
	Årets anskaffning	84 126 227	102 676 420
	Omfördelat till Byggnader och mark	-245 443 678	0
		<b>0</b>	<b>161 317 451</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	822 181	0
	Avräkning byggare	0	9 196 480
		<b>822 181</b>	<b>9 196 480</b>

<b>Not 11</b>		<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början			0	0
	Reservering enligt stadgar			42 586	0
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	<b>Vid årets slut</b>			<b>42 586</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>		<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Utnyttjat kreditbelopp		--	0	112 323 275

<b>Not 13</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Slutförfalldag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Sparbanken Alingsås	3,640 %	13 886 736	0	2032-10-21
Sparbanken Alingsås	3,950 %	13 912 500	0	2023-11-30
Sparbanken Alingsås	4,170 %	13 912 500	0	2025-11-30
Sparbanken Alingsås	4,100 %	13 912 500	0	2027-11-30
Jutabo Fastighet AB	--	0	45 950 043	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>55 624 236</b>	<b>45 950 043</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 376 252	0	
		<b>41 247 984</b>	<b>45 950 043</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 532 556 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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 650 000	55 650 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	256 041	0
	Avgifter och hyror	508 630	0
	Upplupna kostnader	0	15 000
		<b>764 671</b>	<b>15 000</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sista finplaneringen inom markentreprenaden kommer färdigställas under våren 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lerum den / 2023

Fredrik Blomqvist  
Ordförande

Peter Bergman  
Ledamot

Adela Jakupovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Arthur Kozak  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderåsen i Lerum, org.nr. 769636-3519

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderåsen i Lerum för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisorssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderåsen i Lerum för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Lots Revision AB

.....  
Arthur Kozak

Föreningsvald 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](http://www.sbc.se)