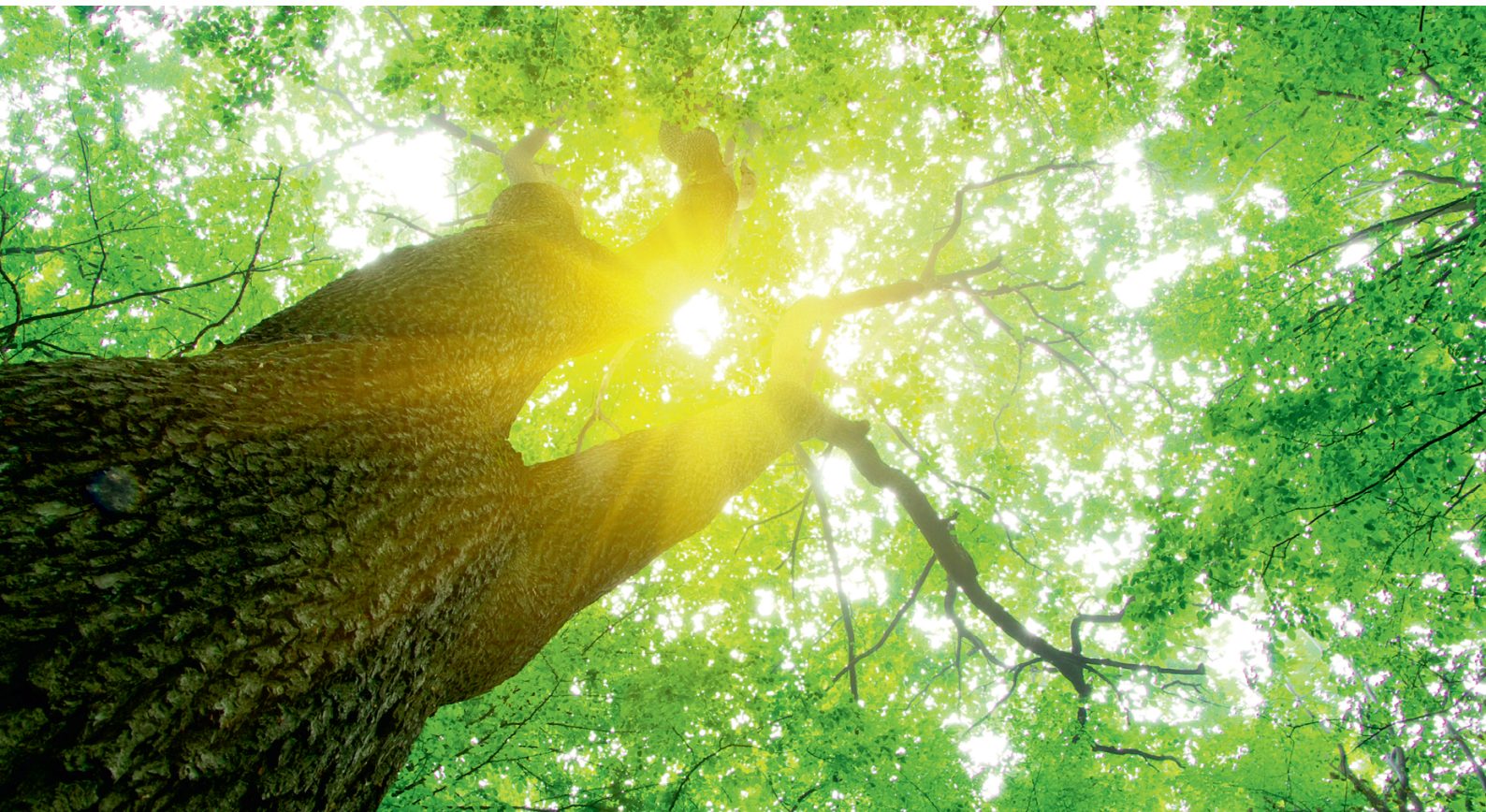




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kolonilotten i Örebro



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](https://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kolonilotten i Örebro

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-21. Föreningens nuvarande kostnadskalkyl registrerades 2021-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

#### Styrelsen

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Bo Wolwan       | Ordförande |
| Andreas Getzman | Ledamot    |
| Henrik Wirén    | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                  |                  |      |
|------------------|------------------|------|
| Torbjörn Larsson | Ordinarie Extern | KPMG |
|------------------|------------------|------|

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Kolonilotten 5       | 2022    | Örebro |

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns via Löwenthal & Skandevall.

Uppvärmning sker via värmepump, och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 - 2022 och består av 1 flerbostadshus och 16 småhus.  
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt kostnadskalkylen 2 912 m<sup>2</sup>, varav 2 912 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

### Gemensamhetsutrymmen

Förråd  
Förråd /teknik/miljöhus  
Miljöhus

### Föreningens ekonomi

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | <b>2021</b>       |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |
| Medlemsinsatser                            | 3 100 000         |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 59 740 334        |
|                                            | <b>62 840 334</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 59 660 334        |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 90 853            |
|                                            | <b>59 751 187</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 089 147</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>3 089 147</b>  |

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

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. 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.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggstart av projektet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 0

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal     | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|
| Soliditet (%) | 5    | 1    | 1    | 1    |

Ytuppgifter enligt kostnadskalkyl, 2 912 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 3 100 000                  | 3 100 000                | 0                                                                      | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>3 100 000</b>           | <b>3 100 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 100 000</b>           | <b>3 100 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                   |

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                  | 2021-12-31        | 2020-12-31 |
|---------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                |                   |            |
| <b>Materiella anläggningstillgång</b>       |                   |            |
| Pågående byggnation Not 3                   | 59 660 331        | 0          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgång</b> | <b>59 660 334</b> | <b>0</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>          | <b>59 660 334</b> | <b>0</b>   |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                |                   |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>              |                   |            |
| Övriga fordringar Not 4                     | 90 853            | 0          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>        | <b>90 853</b>     | <b>0</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                       |                   |            |
| Klientmedel                                 | 3 089 147         | 0          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                 | <b>3 089 147</b>  | <b>0</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>          | <b>3 180 000</b>  | <b>0</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                     | <b>62 840 334</b> | <b>0</b>   |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | 2021-12-31                  | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |                             |                    |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                    |
| Medlemsinsatser                                 | 3 100 000                   | 0                  |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>3 100 000</strong>  | <strong>0</strong> |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |                             |                    |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             | <strong>3 100 000</strong>  | <strong>0</strong> |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>           |                             |                    |
| Övriga långfristiga skulder                     | 59 660 334                  | 0                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>59 660 334</strong> | <strong>0</strong> |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>           |                             |                    |
| Skatteskulder                                   | 80 000                      | 0                  |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>80 000</strong>     | <strong>0</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> | <strong>62 840 334</strong> | <strong>0</strong> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning i mindre företag (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

### Not 2 PERSONALKOSTNADER

2021

2020

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Not 3 PÅGÅENDE BYGGNATION

2021-12-31

2020-12-31

Pågående nybyggnation

59 660 334

0

**59 660 334**

**0**

### Not 4 ÖVRIGA FORDRINGAR

2021-12-31

2020-12-31

Avräkning byggare

90 853

0

**90 853**

**0**

### Not 5 STÄLLDA SÄKERHETER

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckningar

0

0

## **Not 6**    VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Örebro den / 2022

Bo Wolwan  
Ordförande

Andreas Getzman  
Ledamot

Henrik Wirén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG

Torbjörn Larsson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonilotten, org. nr 769638-3202

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

### 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.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

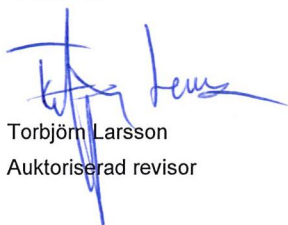
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 maj 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

| BUDGET                                           | Budget 2022       | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                   |             |             |
| Årsavgifter                                      | 1 541 000         | 0           | 0           |
| Bredbandsintäkter                                | 83 000            | 0           | 0           |
| Vattenintäkter                                   | 100 000           | 0           | 0           |
| Elintäkter                                       | 70 000            | 0           | 0           |
| Värmeintäkter                                    | 80 000            | 0           | 0           |
|                                                  | <b>1 874 000</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                   |             |             |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                   |             |             |
| Serviceavtal                                     | -20 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-20 000</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                   |             |             |
| Gemensamma utrymmen                              | -30 000           | 0           | 0           |
| Mark/gård/utemiljö                               | -50 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-80 000</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |             |             |
| El                                               | -90 000           | 0           | 0           |
| Värme                                            | -80 000           | 0           | 0           |
| Vatten                                           | -100 000          | 0           | 0           |
| Sophämtning/renhållning                          | -50 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-320 000</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |             |             |
| Försäkring                                       | -41 000           | 0           | 0           |
| Bredband                                         | -83 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-124 000</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |             |             |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -17 000           | 0           | 0           |
| Förvaltningsarvode                               | -56 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-73 000</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |             |             |
| Styrelsearvode                                   | -20 000           | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-20 000</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |             |             |
| Byggnad                                          | -770 000          | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-770 000</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 407 000</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>467 000</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |             |             |
| Låneräntor                                       | -833 000          | 0           | 0           |
|                                                  | <b>-833 000</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-366 000</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

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