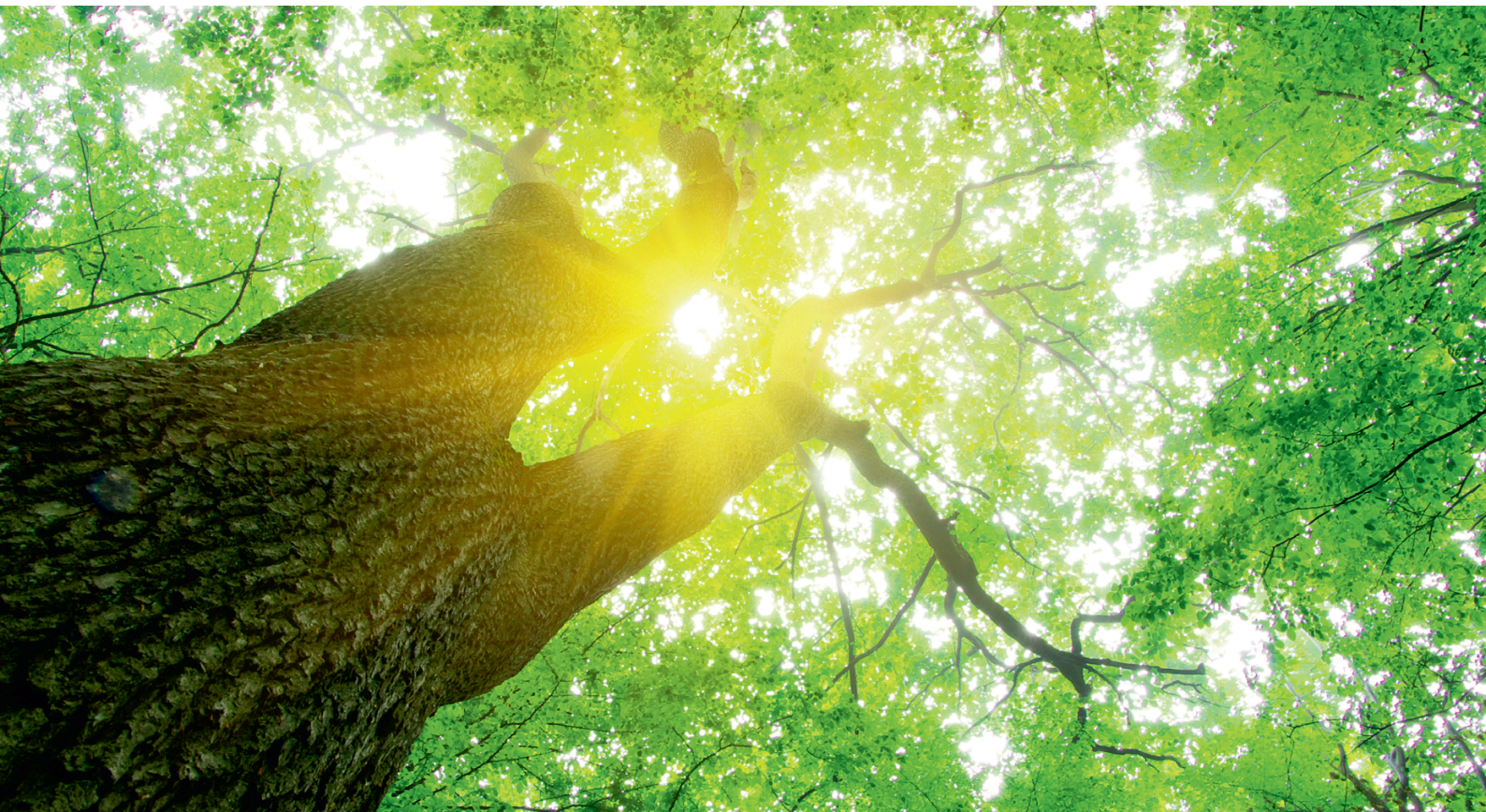




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Wienerbrödet 1 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

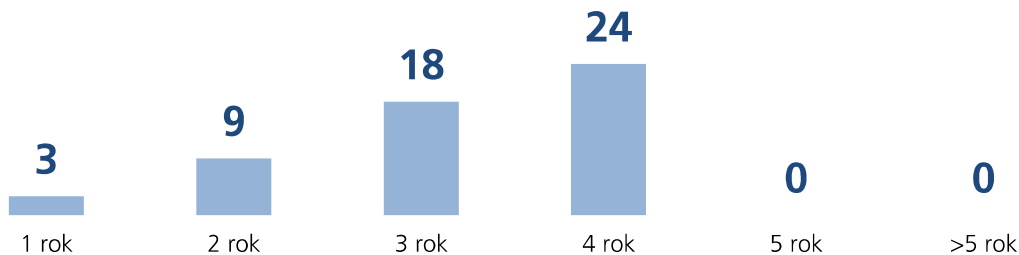
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 822 m², varav 3 822 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kalashus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
EON	Fjärrvärme och El
Örebro Kommun	Vatten, Avlopp, Sophämtning
Stena Recycling	Återvinning
Tele2	Bredband, Telefoni.
FF fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Zaptec	Laddstolpar

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

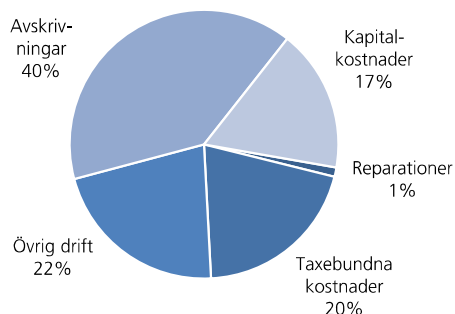
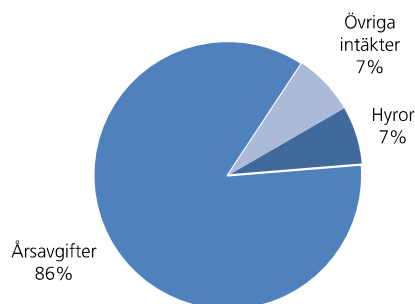
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 845 206	1 503 658
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 819 097	2 935 470
Finansiella intäkter	212	80
Ökning av kortfristiga skulder	114 301	0
	2 933 610	2 935 550
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 356 455	1 078 331
Finansiella kostnader	538 567	617 913
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	326 250
Ökning av kortfristiga fordringar	14 523	5 376
Minskning av långfristiga skulder	531 240	505 455
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 676
	2 440 785	2 594 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 338 030	1 845 206
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	492 825	341 548

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett staket har byggts mot grusplanen vid hus 43

Underhållsplan har upprättats

Jurist har anlåtits för att utreda ansvarsfördelning vid vattenskada i en av lägenheterna

Byte av lås till cykelrum och förråd vid hus 41

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	625	619	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 469	12 608	12 740	12 870
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	37	23
Värmekostnad/m ² totalyta	92	78	81	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	23	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	162	174	183
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-324	11	-459	-220
Nettoomsättning (tkr)	2 775	2 752	2 720	2 713

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 822 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 515 000	0	0	90 515 000
Fond för yttre underhåll	442 315	115 000	-17 685	345 000
S:a bundet eget kapital	90 957 315	115 000	-17 685	90 860 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 131 516	-115 000	28 620	-1 045 136
Årets resultat	-324 021	-324 021	-10 935	10 935
S:a ansamlad förlust	-1 455 538	-439 021	17 685	-1 034 201
S:a eget kapital	89 501 777	-324 021	0	89 825 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-324 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 016 516
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
summa balanserat resultat	-1 455 537

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 455 537
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 774 759	2 752 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 338	183 442
Summa rörelseintäkter		2 819 097	2 935 470

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 111 549	-847 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 353	-181 046
Personalkostnader	Not 6	-62 553	-50 095
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 248 308	-1 228 370
Summa rörelsekostnader		-2 604 763	-2 306 702

RÖRELSERESULTAT

214 333 **628 768**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 567	-617 913
Summa finansiella poster		-538 355	-617 833

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-324 021 **10 935**

ÅRETS RESULTAT

-324 021 **10 935**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	135 311 229	136 559 537
Summa materiella anläggningstillgångar		135 311 229	136 559 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 311 229	136 559 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 057	4 440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 604 809	1 104 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	55 174	57 844
Summa kortfristiga fordringar		1 671 040	1 166 367
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		743 991	741 317
Summa kassa och bank		743 991	741 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 415 031	1 907 684
SUMMA TILLGÅNGAR		137 726 260	138 467 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	442 315	345 000
Summa bundet eget kapital		90 957 315	90 860 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 131 516	-1 045 136
Årets resultat		-324 021	10 935
Summa ansamlad förlust		-1 455 538	-1 034 201
SUMMA EGET KAPITAL		89 501 777	89 825 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 390 445	47 655 585
Summa långfristiga skulder		31 390 445	47 655 585
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 265 140	531 240
Leverantörsskulder		141 450	70 762
Övriga skulder		22 031	1 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	405 417	382 122
Summa kortfristiga skulder		16 834 038	985 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 726 260	138 467 221

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Laddstolpar elbil	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 412 504	2 388 852
Hyror parkering	95 939	127 091
Hyror carport	102 752	121 200
Bredbandsintäkter	110 160	110 160
Elintäkter moms	45 044	0
Elintäkter laddstolpe moms	38	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 330	4 730
Öresutjämnning	-7	-5
	2 774 759	2 752 029

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	14 351	5 500
	Extra statligt stöd	0	150 000
	Övriga intäkter	29 987	27 942
		44 338	183 442
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 508	9 042
	Fastighetsskötsel beställning	969	-500
	Snöröjning/sandning	49 807	11 913
	OVK Obl. Ventilationskontroll	87 558	0
	Hissbesiktning	6 199	5 985
	Gemensamma utrymmen	2 687	6 098
	Gård	825	3 575
	Serviceavtal	11 250	11 250
	Förbrukningsmateriel	54 567	16 210
	Teleport/hissanläggning	0	5 625
	Fordon	0	547
		273 369	69 745
	Reparationer		
	Entré/trapphus	9 844	1 109
	Lås	9 853	18 626
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 875
	Elinstallationer	4 507	1 012
	Hiss	11 038	8 267
	Mark/gård/utemiljö	0	7 700
		35 242	40 589
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	3 411	17 685
		3 411	17 685
	Taxebundna kostnader		
	El	92 173	85 156
	Värme	351 369	298 822
	Vatten	90 324	86 453
	Sophämtning/renhållning	103 174	97 193
		637 040	567 624
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 129	39 594
	Självrisk	1 500	0
	Kabel-TV	92 622	34 528
	Bredband	19 238	77 426
		162 488	151 548
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 111 549	847 191

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 591	434
	Juridiska åtgärder	17 875	0
	Hysesförluster	4 441	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	16 375
	Föreningskostnader	0	3 188
	Styrelseomkostnader	4 397	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 931	2 560
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	63 240	136 332
	Administration	3 309	3 684
	Korttidsinventarier	1 819	18 473
	Konsultarvode	59 375	0
		182 353	181 046
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	39 500
	Sociala kostnader	14 953	10 595
		62 553	50 095
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	613 279	613 279
	Yttertak K3	87 611	87 611
	Fasader/balkonger K3	262 834	262 834
	Fönster/dörrar och portar K3	87 611	87 611
	Förbättringar	21 750	1 813
	Fastighetsel inkl. svagström K3	175 223	175 223
		1 248 308	1 228 370

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 452 250	140 126 000
	Nyanskaffningar	0	326 250
	Utgående anskaffningsvärde	140 452 250	140 452 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 892 713	-2 664 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 248 308	-1 228 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 141 021	-3 892 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 311 229	136 559 537
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 514 717	52 514 717
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
		85 000 000	85 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
		85 000 000	85 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11	11
	Momsavräkning	10 759	0
	Klientmedel hos SBC	767 873	1 103 889
	Fordringar	0	183
	Räntekonto hos SBC	826 166	0
		1 604 809	1 104 083
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	26 973	29 862
	Kabel-TV	28 201	8 745
	Bredband	0	19 237
		55 174	57 844
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	345 000	230 000
	Reservering enligt stadgar	115 000	115 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 685	0
	Vid årets slut	442 315	345 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,700 %	15 899 520	16 065 140	2023-09-25
Swedbank	0,810 %	15 856 545	16 056 545	2025-09-25
Swedbank	1,860 %	15 899 520	16 065 140	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		47 655 585	48 186 825	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 265 140	-531 240	
		31 390 445	47 655 585	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 029 385 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 686 000	49 686 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
El	15 828	8 362
Värme	59 245	46 438
Arvoden	10 900	0
Sociala avgifter	3 425	0
Ränta	53 751	54 313
Avgifter och hyror	262 268	273 009
	405 417	382 122

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av carportar våren 2022

Garantibesiktning 5 år våren 2022 med extern besiktningsman beställd av föreningen

Sätta upp staket vi hus 39

Sätta upp tak på pergolan utanför kalashuset. Olja träkonstruktionen på pergola.

Sätta upp rörelsebelysning på förrådgavlar eftersom det är väldigt mörkt där och det har skett en del inbrott både i cykelrum och förråd.

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2022

Helena Sjökvist
Ordförande

Peter Adolfsson
Ledamot

Gunilla Hallgren
Ledamot

Gustav Stark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro, org. nr 769631-5915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro 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.

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 uppger, 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 revisionsmed 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. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Örebro den

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

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