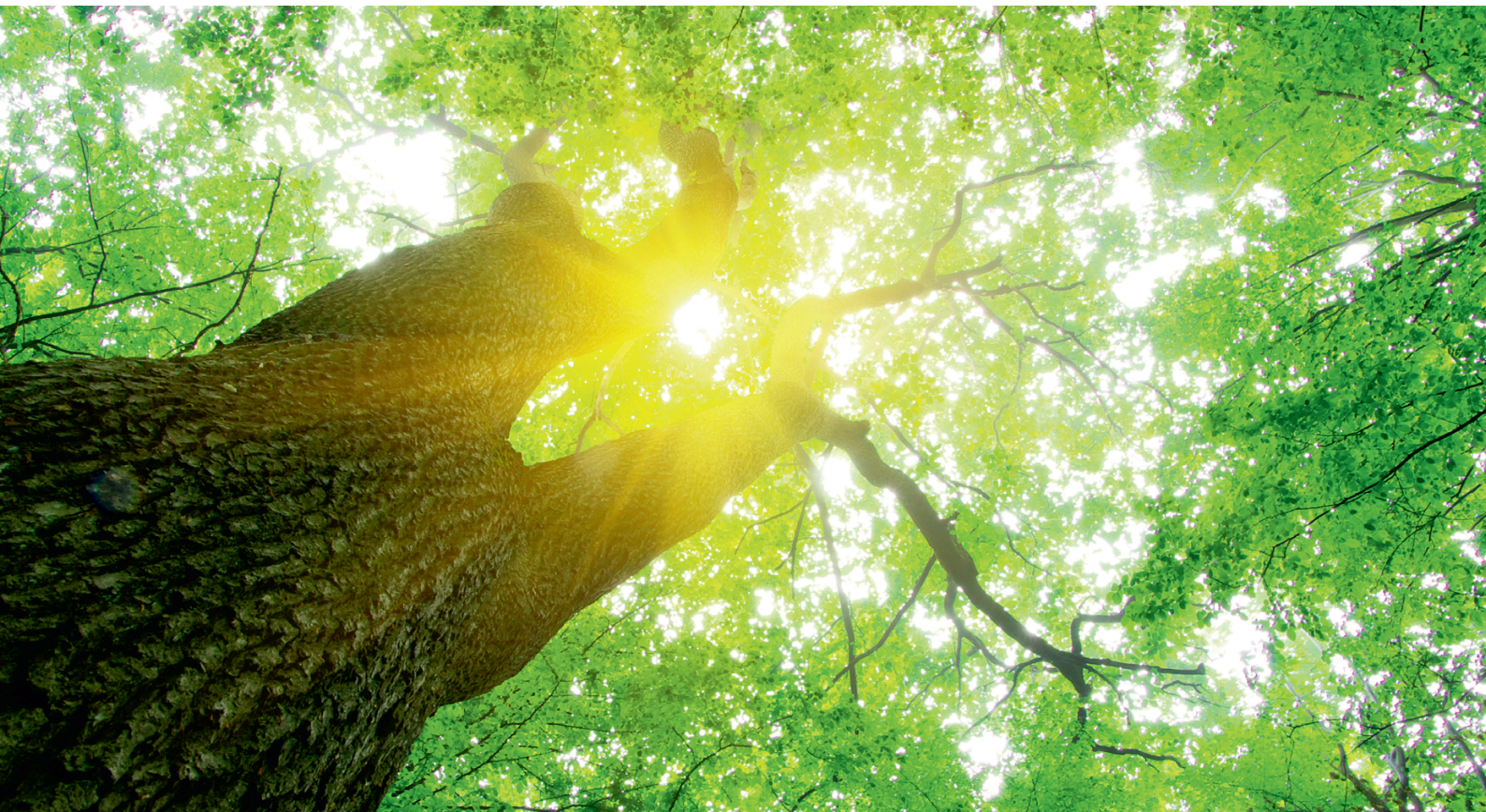




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sidensvansen 6



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter såsom lokal och bostad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Daniel Pettersson	Ordförande
Farang Agliani	Ledamot
Layla Naseh	Ledamot
Lahja Irene Nissi	Ledamot
Per Gunnar Börje Olofsson	Ledamot
Marie Silvegill	Ledamot
Nils Ludvig Håkan Thorsén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helene Andersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Erik Hammarström
Ann Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sidensvansen 6	1989	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 929 m², varav 320 m² utgör boyta och 1 609 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 2 lägenheter och 65 lokaler med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

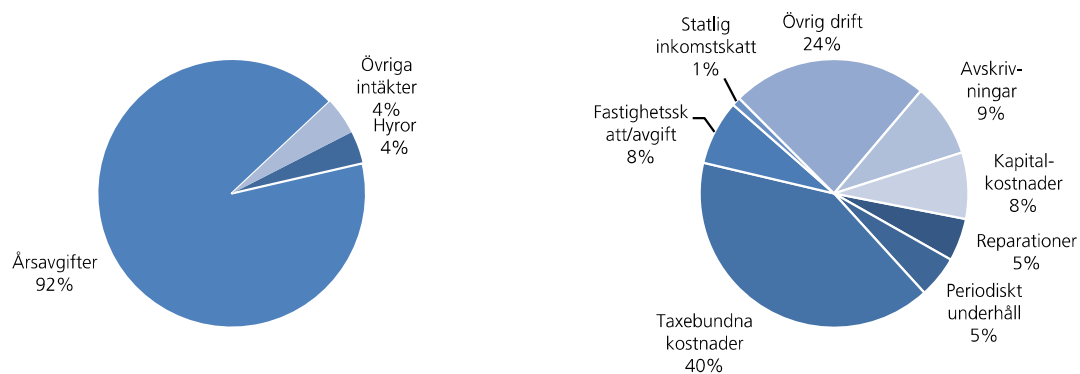
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 5,60 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 148 190	5 978 811
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 401 127	1 483 592
Finansiella intäkter	5 144	6 968
Minskning kortfristiga fordringar	60 844	0
Medlemsinsatser	345 000	0
	1 812 115	1 490 560
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 085 816	1 751 893
Finansiella kostnader	105 037	107 385
Ökning av kortfristiga fordringar	0	94 591
Minskning av kortfristiga skulder	89 161	2 367 312
	1 280 013	4 321 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 680 292	3 148 190
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	532 102	-2 830 621

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrollavgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 2 st

Medlemslokaler: 65 st

Överlåtelser under året: 28 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	833	1 287
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	930	306
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 018	5 018	5 018
Elkostnad/m ² totalyta	78	69	40
Värmekostnad/m ² totalyta	171	184	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	33	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	56	10 395
Soliditet (%)	33	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	-485	19 609
Nettoomsättning (tkr)	1 338	1 343	2 087

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 320 m² bostäder och 1 609 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	155 000	0	0	155 000
Uppskrivningsfond	2 200 000	0	0	2 200 000
Upplåtelseavgifter	3 358 784	345 000	0	3 013 784
S:a bundet eget kapital	5 713 784	345 000	0	5 368 784
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 704 983	0	-485 092	-1 219 891
Årets resultat	99 044	99 044	485 092	-485 092
S:a ansamlad förlust	-1 605 939	99 044	0	-1 704 983
S:a eget kapital	4 107 845	444 044	0	3 663 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 044
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 704 983
summa balanserat resultat	-1 605 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 605 939
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 338 425	1 342 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 702	140 726
Summa rörelseintäkter		1 401 127	1 483 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-912 472	-1 523 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 080	-197 393
Personalkostnader	Not 6	-32 786	-31 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 375	-116 373
Summa rörelsekostnader		-1 188 713	-1 868 267
RÖRELSERESULTAT		212 413	-384 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 144	6 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 037	-107 385
Summa finansiella poster		-99 893	-100 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		112 521	-485 092
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-13 477	0
		-13 477	0
ÅRETS RESULTAT		99 044	-485 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 644 223	8 760 598
Not 8,12		
Summa materiella anläggningstillgångar	8 644 223	8 760 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 644 223	8 760 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60 701	60 701
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	572 740	203 246
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 168	35 509
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	669 609	299 456
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 126 284	3 025 180
Summa kassa och bank	3 126 284	3 025 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 795 894	3 324 636
SUMMA TILLGÅNGAR	12 440 117	12 085 234

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 513 784	3 168 784
Uppskrivningsfond	2 200 000	2 200 000
Summa bundet eget kapital	5 713 784	5 368 784
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 704 983	-1 219 891
Årets resultat	99 044	-485 092
Summa ansamlad förlust	-1 605 939	-1 704 983
SUMMA EGET KAPITAL	4 107 845	3 663 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 924 000
Summa långfristiga skulder	7 924 000	3 539 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0
Leverantörsskulder	162 369	349 941
Skatteskulder	0	9 678
Övriga skulder	14 586	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	231 317
Summa kortfristiga skulder	408 272	4 882 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 440 117	12 085 234

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	138 372	286 884
Årsavgifter - lokaler	479 030	339 311
Årsavgifter - lokaler moms	666 297	688 745
Hyror lokaler momspliktiga	0	7 106
Hyror lokaler	0	20 807
Hyror parkering moms	16 560	0
Hyror parkering	38 150	0
Öresutjämnning	16	13
	1 338 425	1 342 866

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	135 108
Återbäring försäkringsbolag	0	5 618
Övriga intäkter	62 702	0
	62 702	140 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 766
	Snöröjning/sandning	15 883	0
	Städning entreprenad	37 548	12 745
	Mattvätt/Hyrmattor	8 537	1 272
	Hissbesiktning	2 168	2 126
	Gemensamma utrymmen	4 094	0
	Garage/parkering	6 724	0
	Serviceavtal	25 049	21 232
	Förbrukningsmateriel	4 061	1 630
	Brandskydd	2 461	0
		106 524	47 770
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	75 383
	Entré/trapphus	32 855	0
	Lås	4 384	-5 339
	VVS	11 612	2 034
	Ventilation	15 413	28 994
	Elinstallationer	0	410
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 371	0
	Hiss	0	2 198
	Tak	0	104 169
		67 635	207 848
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	199 811
	Tvättstuga	0	294 238
	Ventilation	66 245	0
	Elinstallationer	0	65 965
		66 245	560 013
	Taxebundna kostnader		
	El	151 008	132 220
	Värme	329 737	355 234
	Vatten	17 847	64 595
	Sophämtning/renhållning	27 616	12 452
		526 208	564 500
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 742	40 204
		42 742	40 204
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 118	103 058
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	912 472	1 523 394

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	362	1 986
	Juridiska åtgärder	37 500	30 331
	Revisionsarvode extern revisor	25 880	15 400
	Styrelseomkostnader	2 432	1 405
	Fritids- och trivselkostnader	1 453	0
	Förvaltningsarvode	21 415	128 287
	Förvaltningsarvodena övriga	10 326	0
	Administration	15 006	552
	Korttidsinventarier	12 706	0
	Övriga driftskostnader	0	19 432
		127 080	197 393
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 000	0
	Löner	0	28 500
	Sociala kostnader	6 786	2 606
		32 786	31 106
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	116 375	116 373
		116 375	116 373

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 012 565	13 012 565
	Utgående anskaffningsvärde	13 012 565	13 012 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 251 967	-4 135 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 375	-116 373
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 368 342	-4 251 967
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 644 223	8 760 598
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 375 107	1 375 107
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 723 000	9 723 000
	Taxeringsvärde mark	5 422 000	5 422 000
		15 145 000	15 145 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 125 000	5 125 000
	Lokaler	10 020 000	10 020 000
		15 145 000	15 145 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	-8 168	-8 168
	Skattekonto	24	5 836
	Skattefordran	14 283	27 820
	Momsavräkning	12 594	54 686
	Klientmedel hos SBC	420 981	123 010
	Fordringar kreditfakturor	0	62
	Räntekonto hos SBC	133 027	0
		572 740	203 246
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	36 168	35 509
		36 168	35 509

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,260 %	4 000 000	4 000 000	2024-09-30
Länsförsäkringar	1,260 %	385 000	385 000	2024-09-30
Länsförsäkringar	1,220 %	3 539 000	3 539 000	2022-04-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 924 000	7 924 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-4 385 000	
		7 924 000	3 539 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 924 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 924 000	7 924 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	3 129	3 129
El	9 688	8 372
Värme	49 289	52 565
Extern revisor	18 000	10 000
Ränta	12 251	12 896
Avgifter och hyror	138 960	49 201
	231 317	136 163

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för snörasskydd och justering av hängrännor ska ske under kommande verksamhetsår.

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2022

Daniel Pettersson
Ordförande

Farang Agliani
Ledamot

Layla Naseh
Ledamot

Lahja Irene Nissi
Ledamot

Per Gunnar Börje Olofsson
Ledamot

Marie Silvegyl
Ledamot

Nils Ludvig Håkan Thorsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Helene Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6, org.nr 716453-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6 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 trygghande 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 försummelse 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 21 juni 2022



Helene Andersson.
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	241 000	138 372	286 884
Årsavgifter - lokaler	374 000	479 030	339 311
Årsavgifter - lokaler moms	666 000	666 297	688 745
Hyror lokaler momspliktiga	0	0	7 106
Hyror lokaler	0	0	20 807
Hyror garage/parkering moms	0	0	5 040
Hyror parkering moms	43 000	16 560	1 800
Hyror parkering	88 000	38 150	0
Öresutjämning	0	16	0
Övriga intäkter	0	62 702	0
	1 412 000	1 401 127	1 349 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-10 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	0	-15 883	0
Städning entreprenad	-38 000	-37 548	-13 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-8 537	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 168	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 094	0
Garage/parkering	0	-6 724	0
Serviceavtal	-23 000	-25 049	-21 232
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 061	-2 000
Brandskydd	0	-2 461	0
	-89 000	-106 524	-56 232
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-264 000	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-32 855	0
Lås	0	-4 384	0
VVS	0	-11 612	-70 000
Ventilation	0	-15 413	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 371	0
	-264 000	-67 635	-160 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-66 245	0
	0	-66 245	0
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-151 008	-80 000
Värme	-280 000	-329 737	-355 000
Vatten	-43 000	-17 847	-65 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-27 616	-13 000
	-432 000	-526 208	-513 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-42 742	-40 200
	-42 000	-42 742	-40 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-104 000	-103 118	-103 058
	-104 000	-103 118	-103 058

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-362	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-37 500	-30 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-25 880	-15 400
Föreningskostnader	0	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 432	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 453	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-21 415	-38 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-10 326	0
Administration	-3 000	-15 006	-500
Korttidsinventarier	0	-12 706	-20 000
Övriga driftskostnader	0	0	-20 000
	-70 000	-127 080	-127 900
Personalkostnader			
Lön	-29 000	0	-31 500
Styrelsearvode	0	-26 000	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 786	-9 897
	-39 000	-32 786	-41 397
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-117 000	-116 375	-116 373
	-117 000	-116 375	-116 373
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 157 000	-1 188 713	-1 158 160
RÖRELSERESULTAT	255 000	212 413	191 533
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 144	7 000
Låneräntor	-106 000	-104 570	-105 450
Räntekostnader skattekonto	0	-72	-600
Övriga räntekostnader	-2 000	-394	-1 330
	-108 000	-99 893	-100 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	147 000	112 521	91 153
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-13 477	0
	0	-13 477	0
RESULTAT	147 000	99 044	91 153

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