



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Treudden i Västerås

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Poseidon Samfällighetsförening. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar garagebyggnad.

##### Styrelsen

Peter Wipp	Ordförande	Till 2023-02-23
Mats Blomqvist	Ledamot	Till 2023-02-23
Bengt Nilsson	Ledamot	Till 2023-02-23
Rickard EK	Ordförande	Från 2023-02-23
Carina Nilsson	Ledamot	Från 2023-02-23
Linda Helena Pettersson	Ledamot	Från 2023-02-23
Magnus Karlsson	Ledamot	Från 2023-02-23

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Åsa Axell	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-----------	------------------	-------------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Poseidon 2	2021	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2022 och består av 2 flerbostadshus.

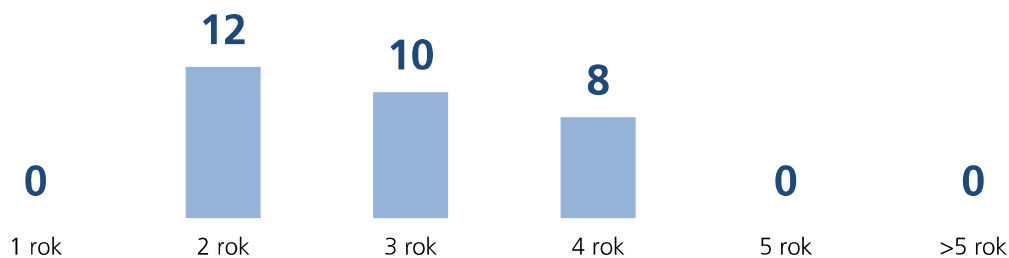
Värdeåret är 2022.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 156 m<sup>2</sup>, varav 2 156 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tekniska förvaltning	HJT

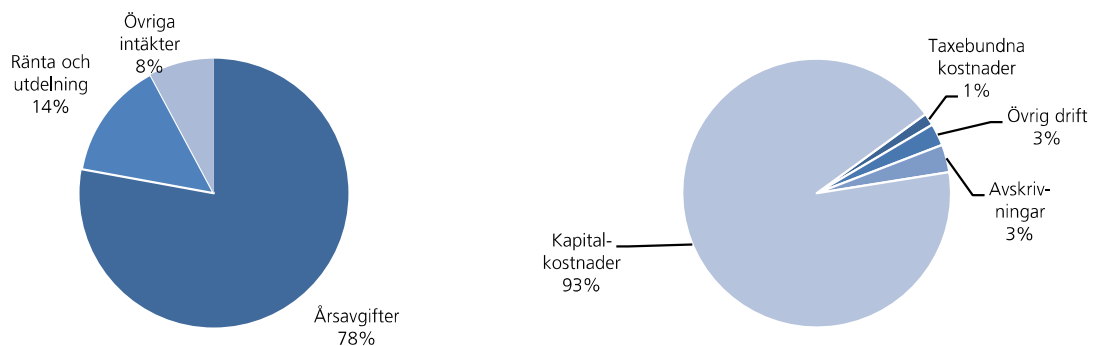
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 29,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 636 692</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	280 096
Finansiella intäkter	46 805
Medlemsinsatser	77 820 000
	<b>78 146 901</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	131 426
Finansiella kostnader	2 975 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	23 179 347
Ökning av kortfristiga fordringar	1 685 644
Minskning av långfristiga skulder	21 781 136
Minskning av kortfristiga skulder	27 651 051
	<b>77 404 454</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 379 139</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>742 447</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens hus har färdigställts och entreprenaden godkänts vid slutbesiktning.
- Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.
- Slutavräkning skedde 2022-10-31.
- Föreningens lån har slutplacerats hos Danske Bank.
- Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2022-05-27.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Ny upplåtelse under året: 30 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3  
Tillkommande medlemmar: 43  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	118	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 060	0	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	0	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	1 380	0	0	0
Soliditet (%)	67	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 888	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	274	0	0	0

Ovan redovisade nyckeltal avseende resultaträkningen är missvisande då verksamhet endast har bedrivits under 2 månader. Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 056 000	56 056 000	0	0
Upplåtelseavgifter	21 764 000	21 764 000		
Fond för yttre underhåll	64 680	64 680	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>77 884 680</b>	<b>77 884 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-64 680	-64 680	0	0
Årets resultat	-2 888 405	-2 888 405	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 953 085</b>	<b>-2 953 085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 931 595</b>	<b>74 931 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 888 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 680
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 953 085</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 953 085</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	274 411	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 685	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>280 096</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-66 873	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 554	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-108 030	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-239 456</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>40 640</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 805	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 975 849	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 929 044</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 888 405</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 888 405</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7,13 107 320 412	29 647 128
Pågående byggnation	Not 8 0	54 601 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>107 320 412</b>	<b>84 249 094</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>107 320 412</b>	<b>84 249 094</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	21 469	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 050 663	2 425
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 072 132</b>	<b>2 425</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 995 076	1 636 692
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 995 076</b>	<b>1 636 692</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 067 208</b>	<b>1 639 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>111 387 620</b>	<b>85 888 211</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 820 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	64 680	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 884 680</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-64 680	0
Årets resultat		-2 888 405	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 953 085</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 931 595</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 11	2 284 705	55 971 956
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 699 421	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 984 126</b>	<b>55 971 956</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 641 399	0
Leverantörsskulder		58 375	26 915 938
Skatteskulder		135 200	0
Övriga skulder		1 393 074	3 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 850	317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 471 898</b>	<b>29 916 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 387 620</b>	<b>85 888 211</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	254 457	0
Bredbandsintäkter	9 802	0
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Öresutjämning	9	0
	<b>274 411</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 685	0
	<b>5 685</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	9 322	0
	Fastighetskötsel beställning	2 318	0
	Städning entreprenad	3 613	0
		<b>15 253</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 388	0
	Värme	17 098	0
		<b>45 486</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Samfällighetsavgift	6 134	0
		<b>6 134</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>66 873</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	10 582	0
	Förvaltningsarvode	6 220	0
	Administration	22 752	0
	Konsultarvode	25 000	0
		<b>64 554</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	108 030	0
		<b>108 030</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 647 128	0
	Nyanskaffningar	23 179 347	29 647 128
	Omfördelat från Pågående byggnation	54 601 966	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 428 441</b>	<b>29 647 128</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 030	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-108 030</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>107 320 412</b>	<b>29 647 128</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 647 128	29 647 128
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	
		<b>33 800 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 800 000	
		<b>33 800 000</b>	
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	54 601 966	0
	Årets anskaffning	0	54 601 966
	Omfördelat till Byggnader och mark	-54 601 966	0
		<b>0</b>	<b>54 601 966</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kundfordringar	1 665 000	0
	Momsavräkning	1 600	0
	Klientmedel hos SBC	384 063	0
	Fordran PEAB Bostad AB	0	2 425
		<b>2 050 663</b>	<b>2 425</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	64 680	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>64 680</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Utnyttjat kreditbelopp	--	2 284 705	55 971 956

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Danske Bank	3,880 %	10 780 273	0	2023-12-29
	Danske Bank	4,627 %	10 780 274	0	Rörligt
	Danske Bank	4,000 %	10 780 273	0	2024-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 340 820</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 641 399	0	
			<b>10 699 421</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 532 300 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.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 460 000	0

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	67 806	0
	Avgifter och hyror	169 910	0
	Samfällighetsavgift	6 134	0
	Avräkning Peab Bostad AB	0	317
		<b>243 850</b>	<b>317</b>

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Västerås den / 2023

Rickard Ek  
Ordförande

Carina Nilsson  
Ledamot

Linda Helena Pettersson  
Ledamot

Magnus Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Treudden i Västerås, org.nr. 769631–9917

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Treudden i Västerås för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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