

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aromalund 1

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

Föreningens ändamål

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 marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Ann Lindqvist	Ordförande
Jonas Karlsson	Ledamot
Louice Lundgren Tutak	Ledamot
Lars Sjöberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Rist	Ordinarie Extern	Baker Tilly Guide AB
------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kung Oskar 7	2022	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 - 2022 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 8 178 m², varav 6 593 m² utgör boyta och 1 585 m² utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB

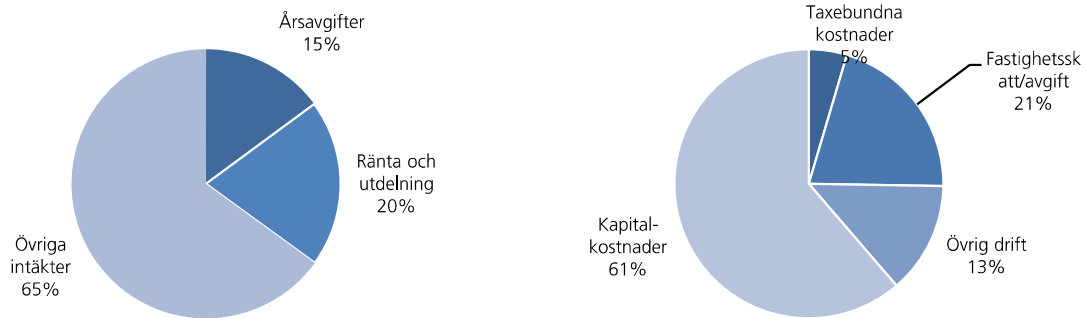
Föreningens ekonomi

Föreningens lån är hos Sparbanken Skåne

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 943 527
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 324 859
Finansiella intäkter	580 161
Medlemsinsatser	319 395 500
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	322 300 520
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 003 433
Finansiella kostnader	1 528 382
Ökning av materiella anläggningstillgångar	139 941 616
Ökning av kortfristiga fordringar	25 648 804
Minskning av långfristiga skulder	157 383 971
Minskning av kortfristiga skulder	4 402 583
	329 908 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 335 258
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-7 608 269

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan registrerades av bolagsverket i juli 2022. Beslut om tillstånd att upplåta från bolagsverket gavs till föreningen i september 2022. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt hösten 2022. Inflyttning i lägenheterna var i november och december 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 85
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	65	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 009	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	8	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	6	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	0	0	0
Soliditet (%)	73	0	-3	-10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	373	-287 373	-74 445	-11 388
Nettoomsättning (tkr)	490	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 593 m² bostäder och 1 585 m² garage.

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	316 950 000	316 950 000	0	0
Upplåtelseavgifter	2 445 500	2 445 500	0	0
S:a bundet eget kapital	319 395 500	319 395 500	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-373 205	0	0	-85 832
Årets resultat	373 205	373 205	0	-287 373
S:a ansamlad förlust				
S:a eget kapital	319 395 500	319 768 705	0	-373 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	373 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-373 205
summa balanserat resultat	0

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	0
----------------------------------	----------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	490 445	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 834 414	0
Summa rörelseintäkter		2 324 859	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-808 938	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 218	-146 061
Personalkostnader	Not 6	-277	-31 000
Summa rörelsekostnader		-1 003 433	-177 061
RÖRELSERESULTAT		1 321 427	-177 061
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		580 161	292 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 528 382	-402 385
Summa finansiella poster		-948 222	-110 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		373 205	-287 373
ÅRETS RESULTAT		373 205	-287 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 7,13 411 455 500	159 602 039
Pågående byggnation	Not 8 0	111 911 845
Summa materiella anläggningstillgångar	411 455 500	271 513 884
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	411 455 500	271 513 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	58 014	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 21 763 621	30 329 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 7 218 537	56 061
Summa kortfristiga fordringar	29 040 172	30 385 109
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	8 943 527
Summa kassa och bank	0	8 943 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	29 040 172	39 328 636
SUMMA TILLGÅNGAR	440 495 672	310 842 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 395 500	0
Summa bundet eget kapital		319 395 500	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-373 205	-85 832
Årets resultat		373 205	-287 373
Summa ansamlad förlust		0	-373 205
SUMMA EGET KAPITAL		319 395 500	-373 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 462 928	0
Summa långfristiga skulder		30 462 928	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	86 747 453
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	61 897 072	0
Leverantörsskulder		11 059 588	23 251 901
Skatteskulder		512 000	176 000
Övriga skulder	Not 14	16 176 420	200 899 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	992 164	140 580
Summa kortfristiga skulder		90 637 244	311 215 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		440 495 672	310 842 521

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	429 324	0
	Vatten-/värmeintäkter	24 409	0
	Överlåtelse/pantsättning	36 708	0
	Öresutjämning	4	0
		490 445	0
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	1 834 414	0
		1 834 414	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 141	0
	Serviceavtal	6 143	0
		7 284	0
	Reparationer		
	Hiss	15 021	0
		15 021	0
	Taxebundna kostnader		
	El	67 882	0
	Vatten	49 065	0
		116 947	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 472	0
	Övriga fastighetskostnader	86 214	0
		157 686	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	512 000	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	808 938	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	5 184	0
	Juridiska åtgärder	33 750	0
	Förvaltning	22 050	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	0
	Förvaltningsarvode	47 213	0
	Förvaltningsarvoden övriga	18 295	0
	Administration	132 806	146 061
	Konsultarvode	-83 955	0
		194 218	146 061
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-31 000	31 000
	Löner	23 800	0
	Sociala kostnader	7 477	0
		277	31 000

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 602 039	0
	Nyanskaffningar	251 853 461	159 602 039
	Utgående anskaffningsvärde	411 455 500	159 602 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	411 455 500	159 602 039
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	159 602 039	159 602 039
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		741 313
	Pågående nybyggnation	0	111 170 532
		0	111 911 845
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	15	49
	Momsavräkning	0	2 000 000
	Klientmedel hos SBC	1 335 258	0
	Fordringar	20 428 348	28 329 000
		21 763 621	30 329 049
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	59 123	56 061
	Upplupna insatser	5 475 000	0
	Upplupna intäkter	1 684 415	
		7 218 538	56 061
Not 11	ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0	-86 747 453

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,570 %	30 786 000	0	Rörligt
Swedbank	3,880 %	30 787 000	0	2023-11-22
Swedbank	3,990 %	30 787 000	0	2024-11-22
Summa skulder till kreditinstitut		92 360 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 897 072	0	
		30 462 928	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 498 980 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Andra ställda säkerheter	0	8 800 000
	150 000 000	158 800 000

Not 14 ÖVRIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	0	8 800 000
Övriga skulder	16 176 420	192 099 792
	16 176 420	200 899 792

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	67 882	0
Ränta	424 472	0
Upplupna kostnader	94 639	140 580
Förutbetalda avgifter/hyror	405 171	0
	992 164	140 580

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årsavgiften höjdes med 10 % från januari 2023 på grund av ökade ränte- och energikostnader. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften ytterligare med 10% från 1 juli 2023 för att anpassa föreningens ekonomi till stigande räntekostnader.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2023

Ann Lindqvist
Ordförande

Jonas Karlsson
Ledamot

Louice Lundgren Tutak
Ledamot

Lars Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Rist
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aromalund 1

Org.nr. 769635-9400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aromalund 1 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Aromalund 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alingsås den 23 maj 2023

Håkan Rist
Auktoriserad 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