

# 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 Bullerbyn 1 i Bara

Styrelsen får härmed upprätta 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Svedala.

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

##### Styrelsen

Alexandar Vilcek	Ordförande
Anette Ekholm	Ledamot
Oliver Linde	Ledamot

Paulina Alkuraishi	Suppleant
Kim Patrik Johansson	Suppleant
Carlos José Miguel Vega Bonilla	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
------------------	------------------	---------

##### Valberedning

Angelica Persson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skammarp 4:144	2019	Svedala

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 17 småhus.

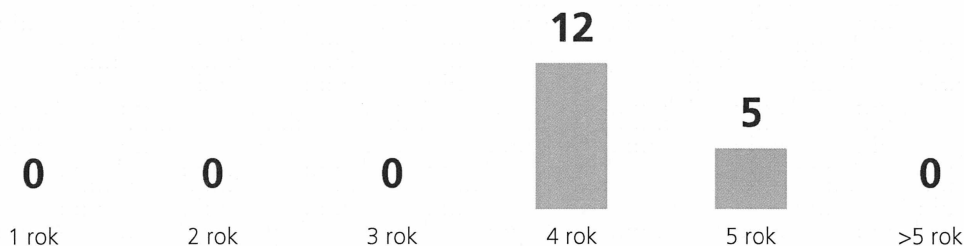
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 884 m<sup>2</sup>, varav 1 884 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

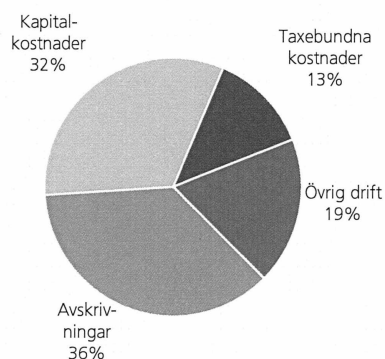
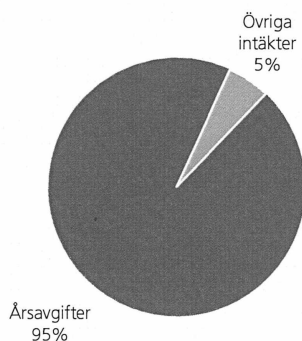
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Karlos Vega

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 707 249	2021 281 081
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 099 118	1 197 247
Finansiella intäkter	27	5
Minskning kortfristiga fordringar	22 295	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 619
	<b>1 121 440</b>	<b>1 232 871</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	347 576	276 398
Finansiella kostnader	359 998	273 021
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 280
Minskning av långfristiga skulder	220 004	220 004
Minskning av kortfristiga skulder	30 344	0
	<b>957 922</b>	<b>806 704</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>870 767</b>	<b>707 249</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>163 518</b>	<b>426 167</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	552	552	184	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 385	11 502	11 619	24 164
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	15	2	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	48	11	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	191	145	52	0
Soliditet (%)	63	63	63	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	242	103	0
Nettoomsättning (tkr)	1 125	1 166	366	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 884 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	36 965 000	0	0	36 965 000
Fond för yttre underhåll	275 288	150 431	0	124 857
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 240 288</b>	<b>150 431</b>	<b>0</b>	<b>37 089 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	95 090	-150 431	242 253	3 268
Årets resultat	-14 008	-14 008	-242 253	242 253
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>81 082</b>	<b>-164 439</b>	<b>0</b>	<b>245 521</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 321 370</b>	<b>-14 008</b>	<b>0</b>	<b>37 335 378</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	245 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 431
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>81 082</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>81 082</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	1 125 169	1 165 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-26 051	31 280
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 099 118</b>	<b>1 197 247</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-186 009	-181 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 714	-82 182
Personalkostnader	Not 6	-10 853	-12 748
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 579	-405 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-753 156</b>	<b>-681 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>345 962</b>	<b>515 269</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 998	-273 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 971</b>	<b>-273 016</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 008</b>	<b>242 253</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 008</b>	<b>242 253</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	58 018 648
		58 424 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 018 648</b>	<b>58 424 227</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>58 018 648</b>	<b>58 424 227</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 867	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	475 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 128
		29 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>516 465</b>	<b>70 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	402 007	707 249
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>402 007</b>	<b>707 249</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>918 472</b>	<b>777 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 937 120</b>	<b>59 201 476</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 965 000	36 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	275 288	124 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 240 288</b>	<b>37 089 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		95 090	3 268
Årets resultat		-14 008	242 253
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>81 082</b>	<b>245 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 321 370</b>	<b>37 335 378</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 153 640	14 226 988
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 153 640</b>	<b>14 226 988</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 296 350	7 443 006
Leverantörsskulder		9 643	21 425
Skatteskulder		0	31 280
Övriga skulder		4 974	4 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	151 143	138 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 462 110</b>	<b>7 639 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 937 120</b>	<b>59 201 476</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	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 039 754	1 039 754
Vattenintäkter	0	54 336
Vattenintäkter moms	81 600	71 910
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-49	-33
	<b>1 125 169</b>	<b>1 165 967</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	-31 280	31 280
Övriga intäkter	5 229	0
	<b>-26 051</b>	<b>31 280</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 000	12 000
	Gård	0	1 725
	Serviceavtal	1 105	0
	Förbrukningsmateriel	-903	1 523
		<b>15 202</b>	<b>15 248</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 664	0
		<b>2 664</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	*El	548	29 127
	Vatten	91 293	89 616
	Sophämtning/renhållning	46 935	42 628
		<b>138 776</b>	<b>161 371</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 367	4 850
		<b>29 367</b>	<b>4 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>186 009</b>	<b>181 469</b>

\*Elkostnader är låga pga rättad felbokning från föregående år. Rätt belopp skulle ha varit 11 482 kr för år 2021 och 18 192 kr för år 2022.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	8 625	9 075
	Styrelseomkostnader	77	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 905
	Förvaltningsarvode	30 909	41 424
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	0
	Administration	14 728	9 028
	Korttidsinventarier	3 967	0
	Konsultarvode	66 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 370	0
		<b>150 714</b>	<b>82 182</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft 1 anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	4 000	9 875
	Löner	4 950	0
	Sociala kostnader	1 903	2 873
		<b>10 853</b>	<b>12 748</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	405 579	405 579
		<b>405 579</b>	<b>405 579</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 965 000	58 965 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 965 000</b>	<b>58 965 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-540 773	-135 193
	Årets avskrivningar enligt plan	-405 579	-405 579
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-946 352</b>	<b>-540 773</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 018 648</b>	<b>58 424 227</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 100 000	10 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 032 000	24 032 000
	Taxeringsvärde mark	8 184 000	8 184 000
		<b>32 216 000</b>	<b>32 216 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 216 000	32 216 000
		<b>32 216 000</b>	<b>32 216 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	3 752	6 414
	Momsavräkning	2 958	2 626
	Klientmedel hos SBC	468 760	0
	Avräkning byggare	0	31 280
		<b>475 470</b>	<b>40 320</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	25 688	24 230
	Renhållning	0	1 080
	Bostadsrätterna	4 440	4 370
		<b>30 128</b>	<b>29 680</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	124 857	49 857
	Reservering enligt stadgar	150 431	75 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>275 288</b>	<b>124 857</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,930 %	7 149 670	7 223 002	2023-06-21
	Nordea	3,910 %	7 149 670	7 223 002	2025-06-18
	Nordea	1,350 %	7 150 650	7 223 990	2024-06-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 449 990</b>	<b>21 669 994</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 296 350	-7 443 006	
			<b>14 153 640</b>	<b>14 226 988</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 349 970 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>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	17 644
	Extern revisor	20 000	0
	Arvoden	8 000	10 000
	Sociala avgifter	2 514	3 000
	Ränta	14 588	3 754
	Avgifter och hyror	106 041	104 027
		<b>151 143</b>	<b>138 425</b>

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

Svedala den / 2023

Alexandar Vilcek  
Ordförande

Anette Ekholm  
Ledamot

Oliver Linde  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bullerbyn i Bara, org. nr 769636-3394

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bullerbyn i Bara för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bullerbyn i Bara för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

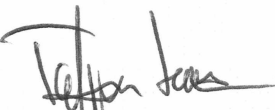
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 20 mars 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 039 000	1 039 754	1 039 000
Vattenintäkter	0	0	59 000
Vattenintäkter moms	81 000	81 600	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	-49	0
Fakturerade kostnader	0	-31 280	0
Övriga intäkter	0	5 229	0
	<b>1 120 000</b>	<b>1 099 118</b>	<b>1 098 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-15 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	0	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-1 105	0
Förbrukningsmateriel	0	903	0
	<b>-22 000</b>	<b>-15 202</b>	<b>-1 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 664	0
	<b>-10 000</b>	<b>-2 664</b>	<b>0</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-10 000	0	0
	<b>-10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-22 000	-548	-12 000
Vatten	-99 000	-91 293	-114 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-46 935	-40 000
	<b>-168 000</b>	<b>-138 776</b>	<b>-166 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-29 367	-32 000
	<b>-32 000</b>	<b>-29 367</b>	<b>-32 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 000	0
Föreningskostnader	-10 000	-8 625	0
Styrelseomkostnader	0	-77	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-46 000	-30 909	-29 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 163	0
Administration	-10 000	-14 728	-1 000
Korttidsinventarier	0	-3 967	0
Konsultarvode	0	-66 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 370	0
	<b>-96 000</b>	<b>-150 714</b>	<b>-30 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-4 950	0
Styrelsearvode	-7 000	-4 000	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-1 903	-3 000
	<b>-10 000</b>	<b>-10 853</b>	<b>-10 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-406 000	-405 579	-406 000
	<b>-406 000</b>	<b>-405 579</b>	<b>-406 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-754 000</b>	<b>-753 156</b>	<b>-645 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>366 000</b>	<b>345 962</b>	<b>453 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-549 000	-359 505	-275 000
Räntekostnader skattekonto	0	-228	0
Övriga räntekostnader	0	-265	0
	<b>-549 000</b>	<b>-359 971</b>	<b>-275 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-183 000</b>	<b>-14 008</b>	<b>178 000</b>

# 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)