



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vesthaga



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vesthaga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 äga och förvalta fastighet och tomt nr 1 i kvarteret Bälgen, Bokbindaregatan 6, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 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

Charlotte Albertsson	Ordförande
Andrei Penescu	Ledamot
Marianne Rooth	Ledamot
Maria Takman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	EY (Ernst & Young)
-----------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-28. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

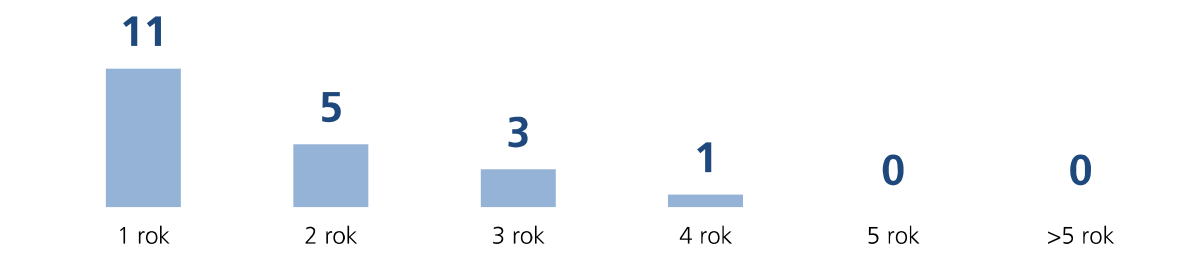
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 040 m², varav 1 040 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fönster	2019
Slamsugning av köksbrunn	2018
Ny totalbesiktning	2018
Åtgärda sättning på innegården vid trapphus A	2018 - 2019
Målning i tvättstuga och trappuppgång	2018
Fyra nya balkongdörrar	2018
OVK-besiktning	2017 - 2018
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar, entrépartier och installation av postboxar.	2016

Planerat underhåll	År
Underhåll av balkonger	2022
Målning cykelställ, entrédörrar och husgrund samt oljning sopstation	2022
OVK besiktning	2023
Byte av termostater på element, injustering av värme, byte av expansionskärl och värmeväxlare	2023
Målning källare	2024
Byte maskiner tvättstuga	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

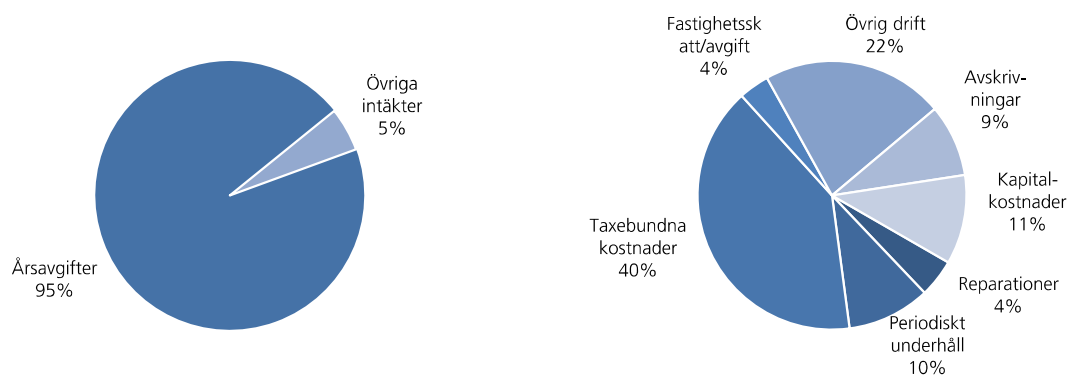
Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Staffantorps Städ & Kemtvätt AB	Städning - trapphus
Lunds Renhållningsverk	Soptömning
KREAB Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme- och Elnätleverantör
Telge Energi	El
EP Service Kyl & Maskin AB	Maskinunderhåll tvättstuga
Trädgårdstjänst i Lund AB	Trädgårdsunderhåll
Security Assistance	Jourvakt
Sydantenn Tele AB	Servar antennutrustning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 109	746 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	856 648	843 741
Finansiella intäkter	330	14
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 628
	856 978	857 383
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	637 469	531 138
Finansiella kostnader	85 759	74 283
Ökning av kortfristiga fordringar	1 242	1 116
Minskning av långfristiga skulder	16 915	29 800
Minskning av kortfristiga skulder	30 863	0
	772 248	636 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 051 839	967 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	84 730	221 046

*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 1 459 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Luftmässiga otätheter i vägg mellan lägenhet nr 6 och 7 åtgärdat.

Undersökning av status på balkonger som underlag för underhåll 2022.

Renovering av utvändig källartrappa, stödmur och räcke.

Montering av handledare som lossnat samt fastsättning av lös handledare i trappa B.

Byte av trasig glastruta i port, uppgång B.

Kärvande lås i port, uppgång B, samt brevfack, uppgång A, har åtgärdats.

Fem termostater utbytta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	781	781	760	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 916	3 933	3 961	3 990
Elkostnad/m ² totalyta	74	63	79	71
Värmekostnad/m ² totalyta	180	166	172	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	71	62	54
Soliditet (%)	11	10	6	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	170	-106	35
Nettoomsättning (tkr)	856	841	860	822

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 119	0	0	32 119
Fond för yttre underhåll	613 238	201 513	0	411 725
S:a bundet eget kapital	645 357	201 513	0	443 844
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-195 699	-201 513	169 517	-163 703
Årets resultat	64 933	64 933	-169 517	169 517
S:a ansamlad förlust	-130 766	-136 580	0	5 814
S:a eget kapital	514 592	64 933	0	449 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 933
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 513
summa balanserat resultat	-130 766

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

78 875

-51 891

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	856 468	841 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	2 256
Summa rörelseintäkter		856 648	843 741

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-543 137	-408 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 050	-96 334
Personalkostnader	Not 6	-26 282	-26 282
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 817	-68 817
Summa rörelsekostnader		-706 285	-599 954

RÖRELSERESULTAT**150 363** **243 787****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 759	-74 283
Summa finansiella poster		-85 429	-74 269

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**64 933** **169 517****ÅRETS RESULTAT****64 933** **169 517**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	3 652 827	3 721 643
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 652 827	3 721 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 652 827	3 721 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 065 480	979 508
Summa kortfristiga fordringar		1 065 660	979 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 065 660	979 688
SUMMA TILLGÅNGAR		4 718 486	4 701 331

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 11	613 238	411 725
Summa bundet eget kapital		645 357	443 844
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-195 699	-163 703
Årets resultat		64 933	169 517
Summa ansamlad förlust		-130 766	5 814
SUMMA EGET KAPITAL		514 592	449 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 073 125	4 090 040
Leverantörsskulder		40 604	45 401
Skatteskulder		2 681	2 312
Övriga skulder		0	33 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	87 485	80 110
Summa kortfristiga skulder		4 203 895	4 251 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 718 486	4 701 331

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.

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	811 751	811 751
Elintäkter moms	46 890	29 736
Elintäkter avräkning	-2 170	0
Öresutjämning	-4	-2
	856 468	841 485

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	1 235
Återbäring försäkringsbolag	0	961
Övriga intäkter	180	60
	180	2 256

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 624	26 468
	Snöröjning/sandning	8 741	0
	Städning entreprenad	25 234	24 828
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Serviceavtal	1 860	5 189
	Förbrukningsmateriel	199	770
	Störningsjour och larm	0	1 235
	Brandskydd	349	0
		66 132	58 490
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 500	0
	Tvättstuga	3 998	10 247
	Entré/trapphus	5 150	0
	Lås	2 785	0
	VVS	2 974	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 625
		36 407	11 872
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	78 875	0
		78 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	76 509	65 264
	Värme	186 911	172 925
	Vatten	32 621	33 775
	Sophämtning/renhållning	23 677	25 372
		319 718	297 336
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 825	12 243
		12 825	12 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 180	28 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	543 137	408 522
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	250	0
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	17 500	8 021
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	16 875
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	24 734	34 687
	Förvaltningsarvodena övriga	0	8 144
	Administration	2 300	1 592
	Korttidsinventarier	1 025	1 149
	Konsultarvode	5 375	24 783
		68 050	96 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 282	6 282
		26 282	26 282
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	46 004	46 004
	Förbättringar	22 812	22 812
		68 817	68 817
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 253 098	5 253 098
	Utgående anskaffningsvärde	5 253 098	5 253 098
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 531 455	-1 462 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 817	-68 817
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 600 272	-1 531 455
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 652 827	3 721 643
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		15 200 000	15 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 200 000	15 200 000
		15 200 000	15 200 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 857	117 857
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 857	117 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 857	-117 857
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 857	-117 857
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 890	12 399
	Momsavräkning	1 751	0
	Klientmedel hos SBC	225 515	967 109
	Räntekonto hos SBC	826 324	0
		1 065 480	979 508
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	411 725	513 748
	Reservering enligt stadgar	201 513	201 513
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-303 536
	Vid årets slut	613 238	411 725

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,070 %	555 875	0	2022-07-19
SBAB	1,060 %	1 617 250	0	2022-09-06
SBAB	1,060 %	1 600 000	0	2022-09-06
SBAB	1,060 %	300 000	0	2022-09-06
Handelsbanken		0	300 000	
Handelsbanken		0	362 600	
Handelsbanken		0	201 560	
Handelsbanken		0	1 575 000	
Handelsbanken		0	27 965	
Handelsbanken		0	1 120 415	
Handelsbanken		0	502 500	
Summa skulder till kreditinstitut		4 073 125	4 090 040	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 073 125	-4 090 040	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 073 125 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 234 100

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	14 408	6 671
Avgifter och hyror	73 077	71 806
Städning entreprenad	0	1 633
	87 485	80 110

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planerar föreningen att genomföra underhåll på samtliga balkonger samt utföra målningsarbete på cykelförråd, entrédörrar och husgrunden.

Under 2023 planerar föreningen byte av termostater på element, injustering av värme, byte av expansionskärl och värmepumpar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2022

Charlotte Albertsson
Ordförande

Andrei Penescu
Ledamot

Marianne Rooth
Ledamot

Maria Takman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org.nr 745000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesthaga för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vesthaga för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggt sätt.

Revisorans 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se