

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 Dovhjorten 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Agneta Kjellin	Ordförande
Monica Bergfors	Ledamot
Sofia Martinsson	Ledamot
Åsa Thulin	Ledamot

Mikael Karlsson	Suppleant
Urban Sjöo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monica Bergfors, Mikael Karlsson, Agneta Kjellin och Urban Sjöo.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Jan Kjellin
Tommy Nordbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TENSTA-ÅSBY 2:65	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

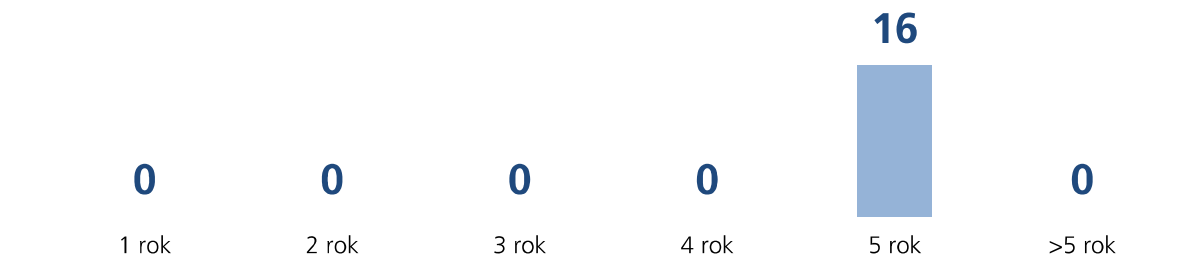
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 086 m², varav 2 086 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmepumpar	2022	7st pannor
Besiktning av fasaden av yrkeskunnig	2022	
Ventilationsrengöring	2021	16 hushåll
Avverkning av skog på föreningens mark	2020	
Internetfiber	2020	10 hushåll
Takrengöring	2019	16 hushåll
Internetfiber	2019	6 hushåll
Översyn av värmepannor. Rengöring och inställning av ventilation.	2018	16 hushåll
Översyn av värmepannor, inställning av ventilation.	2016	16 hushåll
Rengöring av ventilationer	2015	16 hushåll
Byte till nya brevlådor	2014	16 st nya lådor
Målning av fasader	2013	8 parhus målade
Avhärtningsfilter	2012	4 st filter bytta
Pannbyte	2009	6 pannor bytta
Avhärtningsfilter	2009 - 2010	12 st filter bytta
Pannbyte	2005 - 2007	10 pannor utbytta
Målning av fasader	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmepumpar	2023	9 pannor
Byte av hängrännor och stuprör	2025	
Målning utav fasader	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

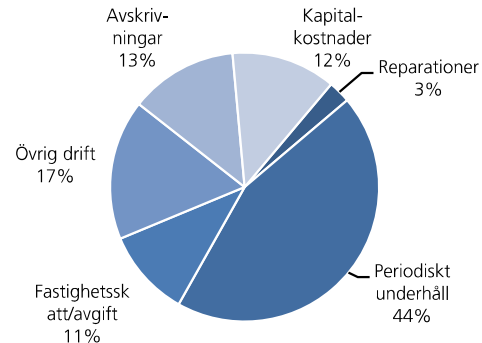
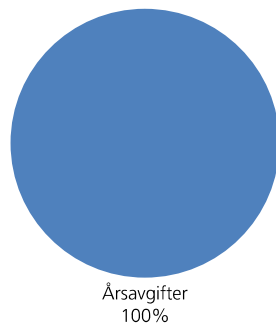
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8,80 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 932 053	1 507 116
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 086 682	1 094 720
Finansiella intäkter	4 728	523
Minskning kortfristiga fordringar	2	26 706
Ökning av kortfristiga skulder	21 297	13 306
	1 112 709	1 135 255
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	869 959	400 906
Finansiella kostnader	145 786	102 992
Minskning av långfristiga skulder	206 420	206 420
	1 222 165	710 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 822 597	1 932 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 456	424 937

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	525	488	460
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 825	4 924	5 023	5 122
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	2	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	49	59	61
Soliditet (%)	31	30	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	440	145	138
Nettoomsättning (tkr)	1 087	1 094	1 018	960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 086 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	2 032 000	0	0	2 032 000
Fond för yttre underhåll	1 607 356	147 059	0	1 460 297
S:a bundet eget kapital	3 639 356	147 059	0	3 492 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	925 365	-147 059	440 348	632 076
Årets resultat	-75 331	-75 331	-440 348	440 348
S:a fritt eget kapital	850 033	-222 390	0	1 072 424
S:a eget kapital	4 489 389	-75 331	0	4 564 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 072 424
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 059
summa balanserat resultat	850 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	514 514
att i ny räkning överförs	1 364 548

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 086 622	1 094 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	320
Summa rörelseintäkter		1 086 682	1 094 720

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-749 345	-286 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 888	-63 460
Personalkostnader	Not 6	-48 726	-50 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 997	-150 997
Summa rörelsekostnader		-1 020 956	-551 903

RÖRELSERESULTAT

65 726 **542 817**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 786	-102 992
Summa finansiella poster		-141 058	-102 469

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-75 331 **440 348**

ÅRETS RESULTAT

-75 331 **440 348**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	12 894 268	13 045 265
Summa materiella anläggningstillgångar	12 894 268	13 045 265
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 896 268	13 047 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 822 901	1 932 359
Summa kortfristiga fordringar	1 822 901	1 932 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 822 901	1 932 359
SUMMA TILLGÅNGAR	14 719 169	14 979 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 032 000	2 032 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 607 356	1 460 297
Summa bundet eget kapital		3 639 356	3 492 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		925 365	632 076
Årets resultat		-75 331	440 348
Summa fritt eget kapital		850 033	1 072 424
SUMMA EGET KAPITAL		4 489 389	4 564 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 709 406	6 037 500
Summa långfristiga skulder		3 709 406	6 037 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 356 420	4 234 746
Leverantörsskulder		4 390	4 320
Skatteskulder		45 760	27 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	113 804	111 057
Summa kortfristiga skulder		6 520 374	4 377 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 719 169	14 979 624

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	82 år	82 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 083 029	1 094 429
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	-29	-29
	1 086 622	1 094 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	60	320
	60	320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 038
	Myndighetstillsyn	7 984	0
	Förbrukningsmateriel	0	120
		7 984	1 158
	Reparationer		
	VVS	5 230	7 841
	Värmeanläggning/undercentral	25 678	26 614
	Ventilation	0	75 327
		30 908	109 782
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	514 514	0
		514 514	0
	Taxebundna kostnader		
	El	4 281	3 884
		4 281	3 884
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 578	39 586
	Markhyra/vägavgift/avgäld	8 000	8 000
		67 578	47 586
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	124 080	124 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	749 345	286 490
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	313
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 250
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	41 708	40 804
	Administration	4 902	1 323
	Konsultarvode	1 738	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		71 888	63 460
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 200	39 690
	Sociala kostnader	10 526	11 266
		48 726	50 956

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	150 997	150 997
		150 997	150 997
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 921 501	22 921 501
	Utgående anskaffningsvärde	22 921 501	22 921 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 625 602	-2 474 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 997	-150 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 776 599	-2 625 602
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-7 250 634	-7 250 634
	Utgående nedskrivning	-7 250 634	-7 250 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 894 268	13 045 265
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	540 000	540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 920 000	9 920 000
	Taxeringsvärde mark	2 880 000	2 880 000
		12 800 000	12 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 800 000	12 800 000
		12 800 000	12 800 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	304	306
	Klientmedel hos SBC	767 869	881 557
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 496
		1 822 901	1 932 359

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 460 297	1 303 297
	Reservering enligt stadgar	147 059	157 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 607 356	1 460 297

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,150 %	3 427 076	3 485 996	2099-12-31
	Handelsbanken	1,160 %	376 250	411 250	2022-09-01
	Handelsbanken	0,890 %	6 262 500	6 375 000	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 065 826	10 272 246	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 356 420	-4 234 746	
			3 709 406	6 037 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 033 726 kr.

Lån som har slutförfalldag 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	21 147 000	21 147 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	14 604	8 457
	Avgifter och hyror	99 200	102 600
		113 804	111 057

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	9 stycken värmepannor ska bytas ut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Agneta Kjellin
Ordförande

Monica Bergfors
Ledamot

Sofia Martinsson
Ledamot

Åsa Thulin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Dovhjorten 1

Org.nr 716422-5240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 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.

Uppsala den 2023

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 190 000	1 083 029	1 094 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Öresutjämning	0	-29	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 190 000	1 086 682	1 094 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	0	-24 000
Myndighetstillsyn	0	-7 984	0
Serviceavtal	0	0	-19 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
	-26 000	-7 984	-46 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-82 000	0	-58 000
VVS	0	-5 230	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 678	0
	-82 000	-30 908	-58 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	0	0
Värmeanläggning	0	-514 514	0
	-700 000	-514 514	0
Taxebundna kostnader			
El	-6 000	-4 281	-5 000
	-6 000	-4 281	-5 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-59 578	-41 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-9 000	-8 000	-9 000
	-53 000	-67 578	-50 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 000	-124 080	-96 000
	-96 000	-124 080	-96 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 251	0
Inkassering avgift/hyra	0	-514	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-41 708	-42 000
Administration	-2 000	-4 902	-2 000
Konsultarvode	0	-1 738	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-72 000	-71 888	-66 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-38 200	-37 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 526	-12 000
	-49 000	-48 726	-49 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-151 000	-150 997	-151 000
	-151 000	-150 997	-151 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 235 000	-1 020 956	-521 000
RÖRELSERESULTAT	-45 000	65 726	573 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Låneräntor	-180 000	-144 775	-105 000
Övriga räntekostnader	0	-1 011	0
	-180 000	-141 058	-105 000
RESULTAT	-225 000	-75 331	468 000

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