



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krokus



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 Krokus

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Birgitta Elgh	Ordförande
Agnetta Samuelsson	Vice ordförande
Rebecca Kauppinen	Kassör
Muamer Avdagic	Ledamot
Cao Nguyen	Ledamot

Dashne Ahmed	Suppleant
Valentina Jansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	Borevision
-----------------	------------------	------------

Valberedning

Rabar Kader Faraj	Sammanställande
Bayan Karim	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdsten 123:9	2021	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus.

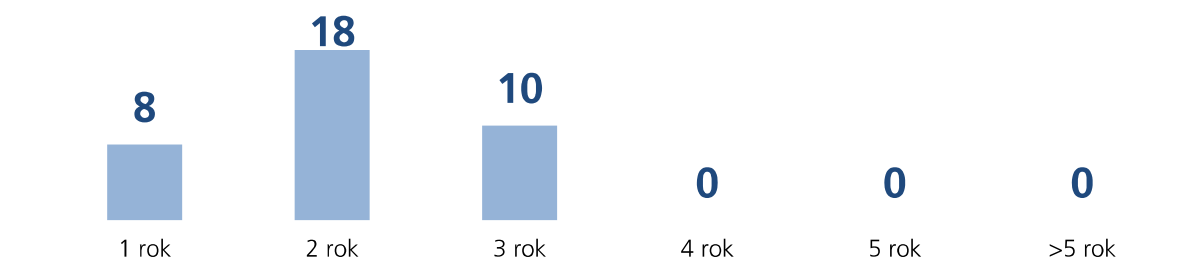
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 860 m², varav 1 860 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Jour	Låsinväst

Föreningens ekonomi

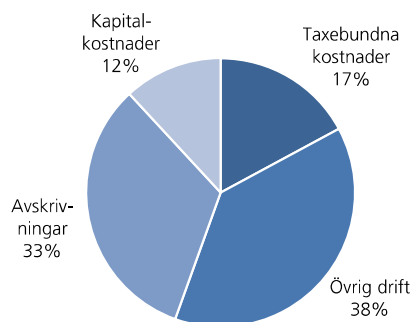
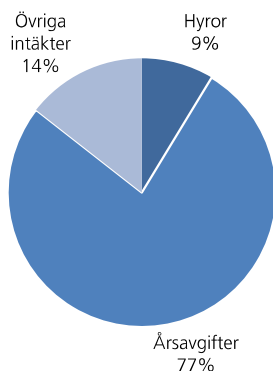
Kommentar kring hyreshöjning: Vi planerar att höja avgiften nästa kvartal eller efter sommaren. Vi har inte beslutat om exakt datum eller hur många procent än.

Vi har bundit om räntan på ett av våra lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	207 391	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 623 218	623 722
Finansiella intäkter	802	0
Minskning kortfristiga fordringar	84 315	0
Medlemsinsatser	0	54 785 000
Ökning av långfristiga skulder	0	24 118 199
Ökning av kortfristiga skulder	106 288	119 925
	1 814 623	79 646 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 221 374	513 609
Finansiella kostnader	260 960	29 606
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	71 627 646
Ökning av kortfristiga fordringar	0	113 146
Minskning av långfristiga skulder	241 788	0
	1 724 122	72 284 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	297 892	207 391
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 501	207 391

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	69
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 837	12 967
Elkostnad/m ² totalyta	17	1
Värmekostnad/m ² totalyta	101	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	16
Soliditet (%)	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-575	21
Nettoomsättning (tkr)	1 407	139

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 860 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	43 785 000	0	0	43 785 000
Upplåtelseavgifter	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	127 202	115 800	0	11 402
S:a bundet eget kapital	54 912 202	115 800	0	54 796 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-105 833	-115 800	20 817	-10 850
Årets resultat	-574 590	-574 590	-20 817	20 817
S:a fritt eget kapital	-680 423	-690 390	0	9 967
S:a eget kapital	54 231 779	-574 590	0	54 806 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-574 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 967
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 800
summa balanserat resultat	-680 423

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-680 423
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 407 369	139 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 849	484 455
Summa rörelseintäkter		1 623 218	623 722

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-842 748	-28 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 070	-484 980
Personalkostnader	Not 6	-58 556	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-716 277	-59 690
Summa rörelsekostnader		-1 937 650	-573 299

RÖRELSERESULTAT

-314 432 **50 423**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 960	-29 606
Summa finansiella poster		-260 158	-29 606

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-574 590 **20 817**

ÅRETS RESULTAT

-574 590 **20 817**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	78 007 680	78 723 956
Summa materiella anläggningstillgångar		78 007 680	78 723 956

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

78 007 680

78 723 956

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		7 210	1 033
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	319 513	319 504
Summa kortfristiga fordringar		326 723	320 537

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

326 723

320 537

SUMMA TILLGÅNGAR

78 334 403

79 044 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 785 000	54 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	127 202	11 402
Summa bundet eget kapital		54 912 202	54 796 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-105 833	-10 850
Årets resultat		-574 590	20 817
Summa fritt eget kapital		-680 423	9 967
SUMMA EGET KAPITAL		54 231 779	54 806 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 878 650	15 918 500
Summa långfristiga skulder		7 878 650	15 918 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 997 761	8 199 699
Leverantörsskulder		28 320	14 294
Övriga skulder		9 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	188 263	105 631
Summa kortfristiga skulder		16 223 974	8 319 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 334 403	79 044 493

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 248 137	129 159
Hyror parkering moms	11 355	0
Hyror parkering	129 373	10 104
Elintäkter laddstolpe moms	5 443	0
Överlåtelse/pantsättning	13 041	0
Öresutjämning	19	4
	1 407 369	139 267

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	214 199	484 455
Övriga intäkter	1 650	0
	215 849	484 455

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 912	0
	Snöröjning/sandning	35 545	10 125
	Mattvätt/Hyrmattor	7 250	682
	Myndighetstillsyn	203 675	0
	Gemensamma utrymmen	1 732	0
	Garage/parkering	0	300
	Serviceavtal	20 733	14 300
	Förbrukningsmateriel	100	0
		278 946	25 407
	Reparationer		
	Lås	1 748	0
		1 748	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 916	1 424
	Värme	188 679	0
	Vatten	91 285	0
	Sophämtning/renhållning	64 429	2 940
		376 310	4 364
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 996	-1 805
	Kabel-TV	136 878	0
	Bredband	1 870	663
		185 744	-1 142
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 748	28 629

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	0
	Inkassering avgift/hyra	3 017	0
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 750	0
	Föreningskostnader	3 155	0
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	221 976	0
	Administration	17 352	484 980
	Korttidsinventarier	43 324	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	0
		320 070	484 980

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	0
	Sociala kostnader	13 556	0
		58 556	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	716 277	59 690
		716 277	59 690
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 783 646	0
	Nyanskaffningar	0	78 783 646
	Utgående anskaffningsvärde	78 783 646	78 783 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 690	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-716 277	-59 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-775 966	-59 690
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 007 680	78 723 956
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 156 000	7 156 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 400 000
		38 600 000	5 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	5 400 000
		38 600 000	5 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	21 621	0
	Momsavräkning	0	75
	Klientmedel hos SBC	297 111	207 391
	Räntekonto hos SBC	781	0
	Avräkning byggare	0	112 038
		319 513	319 504
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	11 402	0
	Reservering enligt stadgar	115 800	11 402
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	127 202	11 402

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,700 %	7 959 250	8 039 850	2023-10-16
SBAB	2,690 %	7 957 911	8 038 499	2023-11-06
SBAB	1,260 %	7 959 250	8 039 850	2026-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		23 876 411	24 118 199	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 997 761	-8 199 699	
		7 878 650	15 918 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 667 471 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 179 000	24 179 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	33 500	0
Sociala avgifter	10 526	0
Avgifter och hyror	144 237	90 631
Revisionsarvode	0	15 000
	188 263	105 631

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Birgitta Elgh
Ordförande

Agneta Samuelsson
Vice ordförande

Rebecca Kauppinen
Kassör

Muamer Avdagic
Ledamot

Cao Nguyen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Krokus, org.nr. 769634-0038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krokus 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022-08-28 valde ingen revisorssuppleant. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 400 000	1 248 137	0
Hyror parkering moms	7 000	11 355	0
Hyror parkering	139 000	129 373	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 000	5 443	0
Överlåtelse/pantsättning	0	13 041	0
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader	0	214 199	0
Övriga intäkter	0	1 650	0
	1 549 000	1 623 218	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	-9 912	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-35 545	0
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-7 250	0
Myndighetstillsyn	0	-203 675	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 732	0
Garage/parkering	-1 000	0	0
Serviceavtal	-16 000	-20 733	0
Förbrukningsmateriel	0	-100	0
	-52 000	-278 946	0
Reparationer			
Lås	0	-1 748	0
	0	-1 748	0
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-31 916	0
Värme	-135 000	-188 679	0
Vatten	-60 000	-91 285	0
Sophämtning/renhållning	-53 000	-64 429	0
	-268 000	-376 310	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-46 996	0
Kabel-TV	-500	-136 878	0
Bredband	-80 000	-1 870	0
	-125 500	-185 744	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-626	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 017	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 750	0
Föreningskostnader	0	-3 155	0
Styrelseomkostnader	0	-1 250	0
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-165 000	-221 976	0
Administration	-50 000	-17 352	0
Korttidsinventarier	-20 000	-43 324	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 370	0
	-258 000	-320 070	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 500	-45 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-13 556	0
	-52 500	-58 556	0

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-717 000	-716 277	0
	-717 000	-716 277	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 473 000	-1 937 650	0
RÖRELSERESULTAT	76 000	-314 432	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	781	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	21	0
Låneräntor	-170 000	-260 440	0
Övriga räntekostnader	0	-520	0
	-170 000	-260 158	0
RESULTAT	-94 000	-574 590	0

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