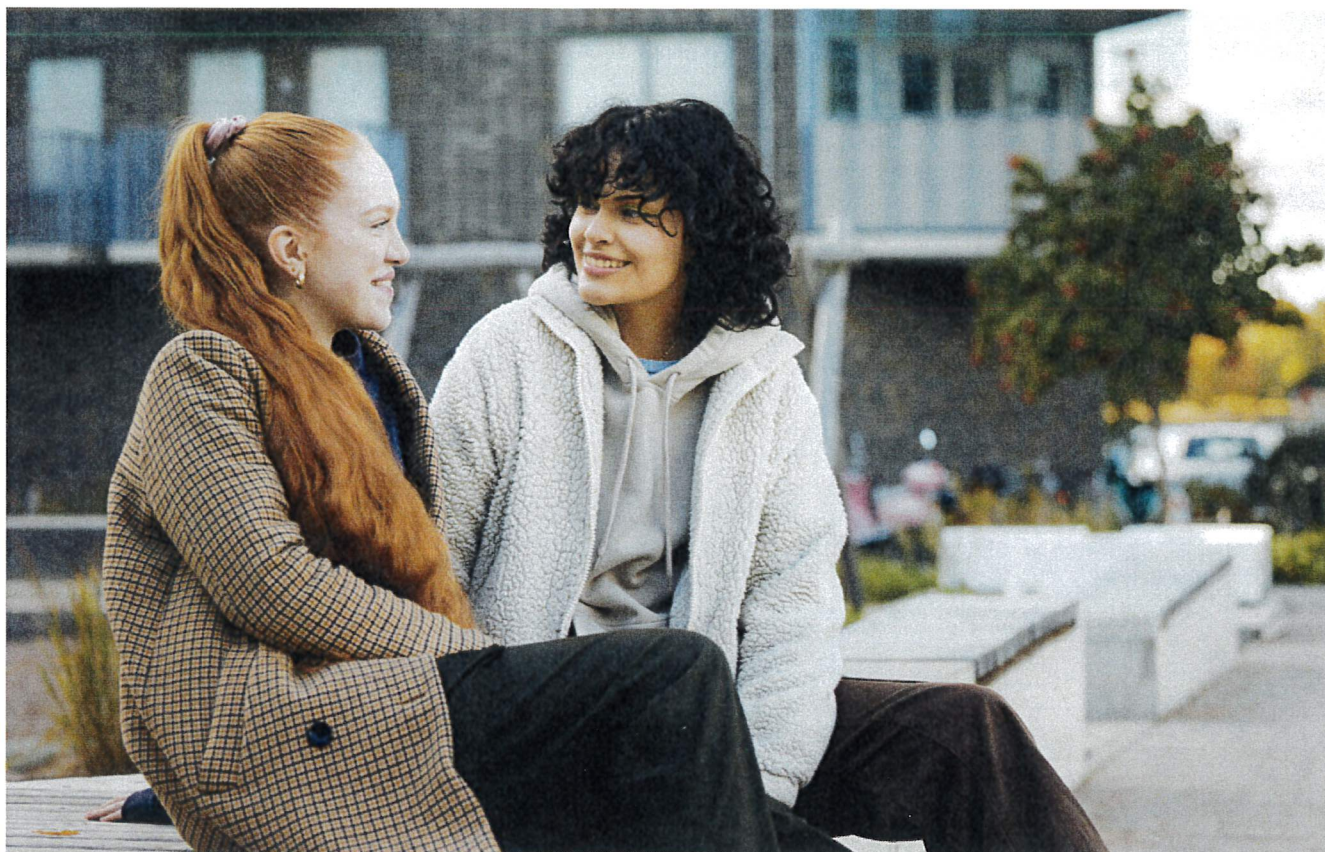




ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ekorren i Gullspång 50+



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ekorren i Gullspång 50+ med säte i Mariestad org.nr. 769609-4882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gullspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekorren 1 1	2003-11-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3992
6	garageplatser	0
Totalt 72 objekt		3992

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennart Westerberg	Ordförande	2020-07-03
Torbjörn Nyström	Ledamot	2019-06-14
Göran Moldén	Ledamot	2021-02-23
Birgitta Blomqvist	Ledamot	2022-05-03
Thomas Gustafsson	Ledamot	2021-02-23
Eva Hofman	Ledamot	2019-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Hoffman, Birgitta Blomqvist och Göran Moldén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Moldén, Lennart Westerberg, Eva Hofman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi och Susanne Andersson utsedda revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-01. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men styrelsen arbetar på att ta fram en sådan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2022-12-15 av föreningen själva.

Föreningen har under det gångna året utfört OVK med godkänt resultat på Gullstensgatan och Östergatan medans Villagatan hade låga flöden så där fortsätter arbetet med att få den fastigheten godkänd under 2023, det har monterats springventiler i fönstren i alla lgh för att förbättra ventilationen vilket är en förutsättning för en bra inomhus miljö.

Vi har även installerat 3 undercentraler, en i varje huskropp så att vi bättre kan styra över vår värme och vårt varmvatten vilket bör spara energi åt föreningen.

Vi har dragit in fiber i fastigheten och byggt ett nytt fastighetsnät vilket medfört mer tv-kanaler och internet i alla lgh.

Under räkenskapsåret har föreningen själva sålt en lägenhet. Föreningen har under året fått en ny avsägelse.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Det har bytts delar av kulvertnätet vilken inneburit skador på våra gårdar så 2023 kommer föreningen titta över asfaltsytor.

Föreningen kommer även att titta över sophantering och eventuellt bygga ett gemensamt sophus med sortering för den sophantering vi har idag kommer att bli mycket dyrare om vi inte sorterar våra sopor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	82	69	212	120	180
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	293	247	189	189	202
Driftskostnad, kr/kvm	542	485	322	425	369
Årsavgifter, kr/kvm	585	568	568	546	536
Totala intäkter, kr/kvm	592	571	586	559	565
Nettoomsättning, tkr	2 346	2 281	2 341	2 231	2 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	107	792	413	653
Soliditet, %	84	89	90	82	82

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. *RM*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 955 000	0	0	1 955 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 389 817	0	169 920	2 559 737
S:a bundet eget kapital, kr	4 344 817	0	169 920	4 514 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	387 717	106 881	-169 920	324 678
Årets resultat, kr	106 881	-106 881	0	-51 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	494 598	0	-169 920	273 237
S:a eget kapital, kr	4 839 415	0	0	4 787 974

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 477 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 080 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	494 598
Årets resultat, kr	-51 441
Reservation till underhållsfond, kr	-477 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	307 080
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	273 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	273 237

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 345 982	2 280 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 005	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 362 987	2 280 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 163 814	-1 935 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 145	-138 594
Personalkostnader	Not 6	-28 147	-30 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-70 985	-67 765
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 414 091	-2 173 046
RÖRELSERESULTAT		-51 105	107 776
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838	-895
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-336	-895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 441	106 881
ÅRETS RESULTAT		-51 441	106 881

fk M

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 820 184	2 497 440
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 820 184	2 497 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	0	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		2 820 184	2 547 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 494	11 210
Övriga fordringar	Not 10	60	-52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 966	36 430
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		55 520	47 588
Kassa och bank	Not 12	2 810 090	2 872 907
<i>Summa kassa och bank</i>		2 810 090	2 872 907
Summa omsättningstillgångar		2 865 610	2 920 495
SUMMA TILLGÅNGAR		5 685 794	5 467 935



BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 955 000	1 955 000
Fond för yttre underhåll	2 559 737	2 389 817
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 514 737	4 344 817
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	324 678	387 717
Årets resultat	-51 441	106 881
<i>Summa fritt eget kapital</i>	273 237	494 598
Summa eget kapital	4 787 974	4 839 415
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	513 914	145 150
Skatteskulder	106 002	100 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 14 765	16 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 263 138	366 203
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	897 819	628 520
Summa skulder	897 819	628 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 685 794	5 467 935 <i>fl m</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-51 105	107 776
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	70 985	67 765
	<u>19 880</u>	<u>175 541</u>
Erhållen ränta	502	0
Erlagd ränta	-838	-895
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>19 544</u>	<u>174 646</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 932	23 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	269 299	92 520
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>280 912</u>	<u>290 384</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-393 729	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	50 000	-50 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-343 729</u>	<u>-50 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-62 817	240 384
Likvida medel vid årets början	2 872 907	2 632 523
Likvida medel vid årets slut	<u>2 810 090</u>	<u>2 872 907</u>
	<u>-62 817</u>	<u>240 384</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 336 436	2 268 264
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2	-33 757
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 190	31 600
Hysesrabatter	-17 966	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-1 208	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 532	14 716
	2 345 982	2 280 823
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	7 005	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	10 000	0
	17 005	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 183	-300 595
El	-75 060	-69 316
Uppvärmning	-911 138	-739 197
Vatten	-182 467	-178 640
Renhållning	-93 171	-84 870
TV, bredband, iptelefoni	-89 368	-105 178
Obligatoriska besiktningar	-7 313	0
Serviceavtal	-35 587	-3 019
Förvaltningskostnader	-172 194	-169 977
Försäkringar	-75 582	-50 808
Fastighetsskatt	-58 176	-47 826
Periodiskt underhåll	-307 080	-98 994
Övriga driftskostnader	-70 496	-87 488
	-2 163 814	-1 935 907
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-307 080	-98 994
	-307 080	-98 994
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 625	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-115 800	-113 281
Kontorsutrustning och -material	-394	-110
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 887	-10 589
Förbrukningsinventarier	-2 439	0
Stämma och styrelse	0	-239
Kundförluster m m	-1 000	0
	-151 145	-138 594
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-24 000	-26 000
Övriga personalkostnader	0	-370
Sociala avgifter	-4 147	-4 410
	-28 147	-30 780
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-70 985	-67 765
	-70 985	-67 765

de m

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 388 250	3 388 250
Årets investering byggnader	393 729	0
Ingående anskaffningsvärde mark	195 500	195 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 977 479	3 583 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 086 310	-1 018 545
Årets avskrivningar byggnader	-70 985	-67 765
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 157 295	-1 086 310

Utgående redovisat värde

2 820 184 2 497 440

Redovisade värden byggnader

2 624 684 2 301 940

Redovisade värden mark

195 500 195 500

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	15 650 000	3 742 000	19 392 000	15 942 000
		15 650 000	3 742 000	19 392 000	15 942 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	2 650 000	2 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 650 000	2 650 000

Föreningen har en beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgående till 100 tkr.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Egna bostadsrätter	0	50 000
	0	50 000

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	60	-52
	60	-52

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 966	36 430
	27 966	36 430

Not 12 KASSA OCH BANK

Speciella vilken bank	2 810 090	2 872 907
	2 810 090	2 872 907

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 200	7 800
Arbetsgivaravgifter	4 147	4 410
Övriga kortfristiga skulder	3 418	4 185
	14 765	16 395

bl m

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror

246 138

213 619

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 000

152 584

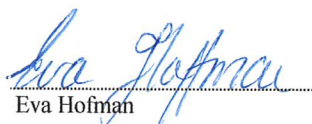
263 138

366 203

Gullspång 2023-04-17



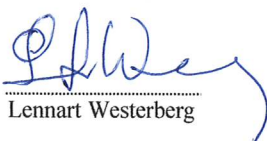
Birgitta Blomqvist



Eva Hofman



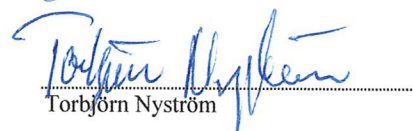
Göran Moldén



Lennart Westerberg



Thomas Gustafsson



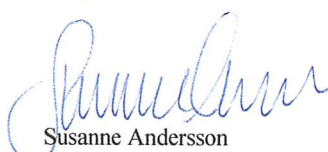
Torbjörn Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24



Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+, org.nr. 769609-4882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg den 24/4 2023



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Fiola Rexehpi
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.