

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 Balders trädgård

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 2019 och 2048.
- 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Rolf Lundmark	Ordförande
Annika Christina E Holmström	Ledamot
Gun Britt Larsson	Ledamot
Inga Lodin	Ledamot
Bengt Olof Mattsson	Ledamot

Bo Conny Holmström	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall
-----------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Ola Keijving	
Malin Nordlander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balder 6	2012	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

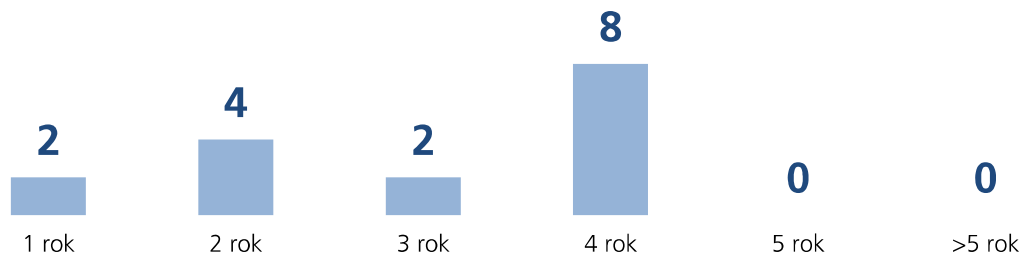
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 460 m², varav 1 352 m² utgör boyta och 108 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
radonmätning	2022	Alla mellan 20 och 100 Bec.
plattformshissar underh.	2022	vart tionde år
OVK-besiktning	2022	vart tredje år
Planerat underhåll	År	
energidekl.	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
Snöröjning	Green Landscaping AB
Trädgård	Wilsson Blommor AB
Trappstädning	AJ städ
Källsortering sopor	Suez recycling AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

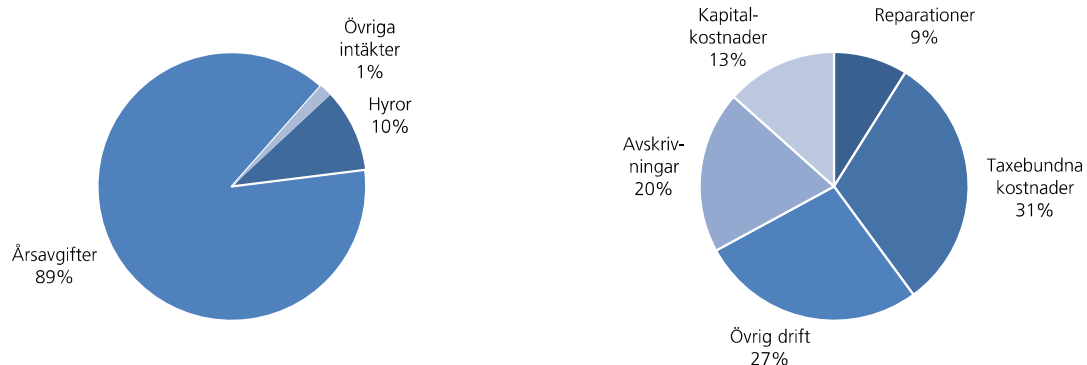
Styrelsen har genomfört en höjning av avgifterna per den 2023-01-01 med 7%.

Arbetet fortgår med att vidta åtgärder för att minska förbrukningen av El och värme.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	733 030	605 570
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 151 049	1 140 956
Finansiella intäkter	2 203	12
Ökning av kortfristiga skulder	27 662	25 795
	1 180 914	1 166 763
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	900 578	674 804
Finansiella kostnader	178 125	204 363
Ökning av kortfristiga fordringar	5 569	2 637
Minskning av långfristiga skulder	140 000	157 500
	1 224 271	1 039 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	689 673	733 030
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-43 357	127 460

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stor påverkan på ekonomin i föreningen pga höjda elkostnader samt räntehöjningar

Omförhandling och uppdelning av det ena fastighetslånet till ett rörligt lån och ett ettårigt lån. Räntehöjning från ca 1 % till ca 3,7%.

Höjning av lägenhetsavgifterna med 5% den 1.september 2022 samt parkeringsplatserna utomhus med elstolpar från SEK 350 till SEK 400.

Den 29.Augusti översvämmades källarvåningen i hus 31 med avloppsvatten från kommunens avloppsnät. Akuta åtgärder vidtogs och sanering utfördes varefter lokalerna kunde användas igen. Försäkringsersättning har erhållits från vårt försäkringsbolag. Från kommunens försäkringsbolag väntas resterande ersättning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	750	750	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 798	9 902	10 018	10 122
Elkostnad/m ² totalyta	113	69	53	71
Värmekostnad/m ² totalyta	87	85	87	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	68	64	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	140	145	171
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	2	-30	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 140	1 137	1 127	1 133

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 352 m² bostäder och 108 m² lokaler.

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	42 050 200	0	0	42 050 200
Fond för yttre underhåll	355 942	90 000	-21 000	286 942
S:a bundet eget kapital	42 406 142	90 000	-21 000	42 337 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 564 718	-90 000	22 801	-1 497 520
Årets resultat	-185 451	-185 451	-1 801	1 801
S:a fritt eget kapital	-1 750 169	-275 451	21 000	-1 495 718
S:a eget kapital	40 655 973	-185 451	0	40 841 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-185 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 474 718
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-1 750 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 750 169
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 140 454	1 137 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 596	3 600
Summa rörelseintäkter		1 151 049	1 140 956

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-830 724	-593 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 855	-75 146
Personalkostnader	Not 6	-1 000	-6 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 000	-260 000
Summa rörelsekostnader		-1 160 578	-934 804

RÖRELSERESULTAT

-9 529 **206 152**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 203	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 125	-204 363
Summa finansiella poster		-175 922	-204 351

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-185 451 **1 801**

ÅRETS RESULTAT

-185 451 **1 801**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	53 400 000	53 660 000
Summa materiella anläggningstillgångar	53 400 000	53 660 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 400 000	53 660 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 203	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	658 604	739 347
Summa kortfristiga fordringar	666 807	739 347
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	34 751	0
Summa kassa och bank	34 751	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	701 558	739 347
SUMMA TILLGÅNGAR	54 101 558	54 399 346

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 050 200	42 050 200
Fond för yttre underhåll	Not 10	355 942	286 942
Summa bundet eget kapital		42 406 142	42 337 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 564 718	-1 497 520
Årets resultat		-185 451	1 801
Summa fritt eget kapital		-1 750 169	-1 495 718
SUMMA EGET KAPITAL		40 655 973	40 841 424
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	6 650 000
Summa långfristiga skulder		0	6 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 247 500	6 737 500
Leverantörsskulder		32 861	46 672
Skatteskulder		11 100	7 360
Övriga skulder		8 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	146 124	116 391
Summa kortfristiga skulder		13 445 585	6 907 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 101 558	54 399 346

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 019 278	1 013 554
Hyror parkering	45 850	46 200
Hyror garage	68 800	77 600
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	5	2
	1 140 454	1 137 356

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 596	3 600
	10 596	3 600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 708	13 944
	Fastighetsskötsel beställning	4 966	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 495	32 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 359	4 745
	Snöröjning/sandning	74 963	42 088
	Städning entreprenad	39 576	34 293
	Städning enligt beställning	7 225	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 250	0
	Hissbesiktning	6 929	5 763
	Myndighetstillsyn	17 500	0
	Sophantering	0	3 844
	Gård	0	1 715
	Serviceavtal	14 183	9 871
	Förbrukningsmateriel	0	1 235
	Teleport/hissanläggning	10 155	0
	Störningsjour och larm	0	8 125
		261 309	157 622
	Reparationer		
	Källare	31 064	0
	Entré/trapphus	0	919
	Ventilation	16 000	0
	Elinstallationer	3 063	0
	Hiss	35 315	15 877
	Garage/parkering	12 025	0
	Vattenskada	20 950	12 151
		118 417	28 947
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	21 000
		0	21 000
	Taxebundna kostnader		
	El	165 095	101 401
	Värme	127 099	124 293
	Vatten	95 510	99 815
	Sophämtning/renhållning	26 114	28 216
		413 818	353 725
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 372	15 296
	Kabel-TV	0	13 388
	Bredband	13 388	0
		29 760	28 684
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 420	3 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	830 724	593 658

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	0
	Tele- och datakommunikation	1 879	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 700	3 700
	Föreningskostnader	4 533	6 256
	Styrelseomkostnader	5 000	6 045
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 224
	Förvaltningsarvode	37 050	37 050
	Administration	10 644	2 004
	Konsultarvode	1 033	14 547
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		68 855	75 146
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	1 000	6 000
		1 000	6 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	260 000	260 000
		260 000	260 000
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 000 000	56 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	56 000 000	56 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 340 000	-2 080 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-260 000	-260 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 600 000	-2 340 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 400 000	53 660 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 842 000	18 968 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 400 000
		29 442 000	24 368 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	24 000 000
	Lokaler	442 000	368 000
		29 442 000	24 368 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	3 682	3 679	
	Klientmedel hos SBC	236 722	733 030	
	Fordringar	0	2 638	
	Räntekonto hos SBC	418 200	0	
		658 604	739 347	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	286 942	196 942	
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 000	0	
	Vid årets slut	355 942	286 942	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Roslagens Sparbank	0,960 %	3 290 000	6 650 000
	Roslagens Sparbank	1,990 %	3 290 000	6 737 500
	Swedbank	1,990 %	6 667 500	0
	Summa skulder till kreditinstitut		13 247 500	13 387 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 247 500	-6 737 500
			0	6 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 810 000 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	14 000 000	14 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	7 000	6 000
	Ränta	28 492	15 378
	Avgifter och hyror	110 632	95 013
		146 124	116 391

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterligare höjning av månadsavgifterna med 14% från 2023-05-01 har beslutats p.g.a. Riksbankens höjning av styrräntan.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Rolf Lundmark
Ordförande

Annika Christina E Holmström
Ledamot

Gun Britt Larsson
Ledamot

Inga Lodin
Ledamot

Bengt Olof Mattsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Balders
trädgård, org.nr 769623-3506

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Balders trädgård för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Balders trädgård:s
finansiella ställning per 2022-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2023-04

Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 142 118	1 019 278	1 013 000
Hyror parkering	56 400	45 850	46 000
Hyror garage	67 200	68 800	76 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 521	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	10 596	0
	1 265 718	1 151 049	1 135 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-16 000	-13 708	-16 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-4 966	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-38 000	-41 495	-17 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-9 359	-9 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-74 963	-36 000
Städning entreprenad	-30 000	-39 576	-40 000
Städning enligt beställning	-2 000	-7 225	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 250	-16 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 929	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-17 500	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sopphantering	-10 000	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-4 000
Serviceavtal	-11 000	-14 183	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-10 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-10 155	0
Störningsjour och larm	-9 000	0	-10 000
	-190 000	-261 309	-183 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-20 000
Källare	0	-31 064	0
Ventilation	0	-16 000	0
Elinstallationer	0	-3 063	0
Hiss	-10 000	-35 315	0
Garage/parkering	0	-12 025	0
Vattenskada	0	-20 950	0
	-10 000	-118 417	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-165 095	-100 000
Värme	-137 000	-127 099	-140 000
Vatten	-100 000	-95 510	-93 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-26 114	-24 000
	-449 000	-413 818	-357 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 000	-16 372	-16 000
Kabel-TV	-15 000	0	-14 000
Bredband	0	-13 388	0
	-32 000	-29 760	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-4 000	-7 420	-3 000
	-4 000	-7 420	-3 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-626	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-1 879	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-3 700	-4 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 533	-2 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-5 000	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-41 000	-37 050	-39 000
Administration	-3 000	-10 644	-4 000
Konsultarvode	0	-1 033	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-65 000	-68 855	-62 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-1 000	0
	0	-1 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-261 000	-260 000	-261 000
	-261 000	-260 000	-261 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 011 000	-1 160 578	-916 000
RÖRELSERESULTAT	254 718	-9 529	219 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 200	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-500 000	-178 117	-184 000
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-500 000	-175 922	-184 000
RESULTAT	-245 282	-185 451	35 000

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