



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kärnträdgården i Åby



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- 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 till nyttjande för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bråvalla Samfällighetsförening. Föreningens andel är 31 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, lekpark och övriga gemensamhetsytor

Styrelsen

Cristoffer Wittskog	Ordförande
Cecilia Hellqvist	Ledamot
John Pylad	Ledamot
Maria Åkerlund	Ledamot

Kjell Palmgren	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Palmgren, Cristoffer Wittskog och Maria Åkerlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Svensson

Ordinarie Extern

Redovisningsbyrån Rolf Svensson
AB

Valberedning

Maria Hansare Wallin
Mats Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bråvalla 4:4	2009	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, golvvärme och vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

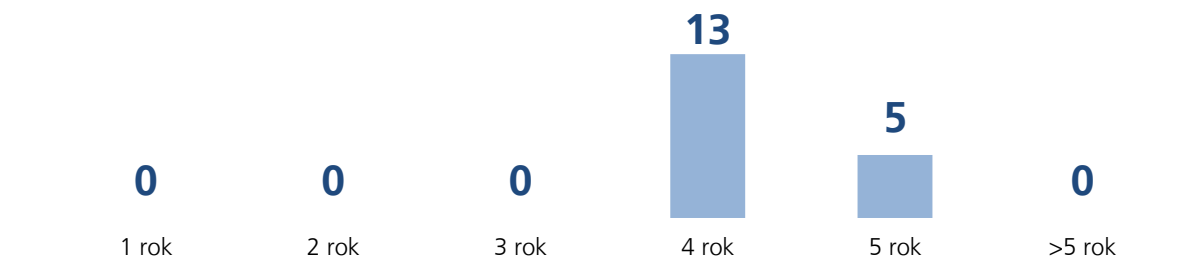
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 18 småhus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 920 m², varav 1 920 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av laddbox för elbil	2021	Investering
Målning av 3 st huskroppar	2017	
Byte av förrådsdörrar Lb 1,3, 5, 7, 9 och 11	2016	
Målning av 6st huskroppar	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning undertak, carport	2023	
Byte cirkulationspump undercentral	2024	
Målning plåt ovasida entrétak	2025	
Målning av altandörrar och runt fönster	2025	Beslut efter besiktning
Målning av förrådsdörrar	2025	Beslut efter besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmeanläggning	E.ON
Kollektivt tv-avtal	Telia

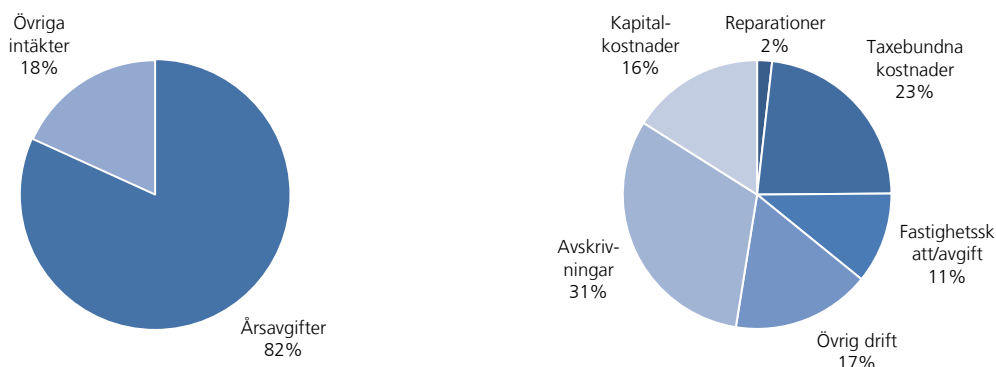
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 972	851 306
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 223 488	1 113 751
Finansiella intäkter	158	8
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 523
Ökning av kortfristiga skulder	59 836	55 509
	1 283 483	1 172 790
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	616 321	477 601
Finansiella kostnader	187 362	245 855
Ökning av materiella anläggningstillgångar	271 430	0
Ökning av kortfristiga fordringar	54 632	0
Minskning av långfristiga skulder	323 668	323 668
	1 453 413	1 047 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	807 042	976 972
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-169 930	125 667

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll har installation av 18 st laddboxar för elbil skett i början av året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	521	521	511
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 700	7 868	8 037	8 195
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	100	52	110	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	18	39	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	128	133	165
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52	22	76	-41
Nettoomsättning (tkr)	1 223	1 114	1 297	1 241

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 920 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	26 430 000	0	0	26 430 000
Fond för yttre underhåll	1 699 756	412 194	0	1 287 562
S:a bundet eget kapital	28 129 756	412 194	0	27 717 562
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 858 415	-412 194	22 144	-2 468 364
Årets resultat	51 805	51 805	-22 144	22 144
S:a ansamlad förlust	-2 806 610	-360 389	0	-2 446 221
S:a eget kapital	25 323 146	51 805	0	25 271 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 446 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-412 194
summa balanserat resultat	-2 806 610

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 806 610
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 223 308	1 113 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	180
Summa rörelseintäkter		1 223 488	1 113 751

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-523 385	-360 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 452	-86 004
Personalkostnader	Not 6	-30 483	-31 081
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 159	-368 159
Summa rörelsekostnader		-984 480	-845 760

RÖRELSERESULTAT

239 009 **267 991**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 362	-245 855
Summa finansiella poster		-187 204	-245 847

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

51 805 **22 144**

ÅRETS RESULTAT

51 805 **22 144**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	39 326 712	39 694 871
Pågående byggnation	Not 9	271 430	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **39 598 142** **39 694 871**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **39 598 142** **39 694 871**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 419	2 587
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	954 208	1 071 338

Summa kortfristiga fordringar **958 627** **1 073 925**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **958 627** **1 073 925**

SUMMA TILLGÅNGAR **40 556 769** **40 768 796**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 699 756	1 287 562
Summa bundet eget kapital		28 129 756	27 717 562
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 858 415	-2 468 364
Årets resultat		51 805	22 144
Summa ansamlad förlust		-2 806 610	-2 446 221
SUMMA EGET KAPITAL		25 323 146	25 271 341
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 594 996	10 221 998
Summa långfristiga skulder		12 594 996	10 221 998
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 188 668	4 885 334
Leverantörsskulder		51 584	22 042
Skatteskulder		253 092	197 664
Övriga skulder		8 912	31 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 371	139 269
Summa kortfristiga skulder		2 638 627	5 275 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 556 769	40 768 796

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Markinventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 000 657	1 000 657
Vatten-/värmeintäkter	222 654	112 915
Öresutjämning	-3	-1
	1 223 308	1 113 571

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	180	180
	180	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	36 000	36 000
	Gård	0	739
	Serviceavtal	5 925	0
	Förbrukningsmateriel	13 966	6 976
		55 891	43 715
	Reparationer		
	VVS	0	10 339
	Ventilation	17 750	9 590
	Garage/parkering	3 598	0
		21 348	19 929
	Taxebundna kostnader		
	El	8 741	8 926
	Värme	192 930	99 229
	Vatten	69 193	34 749
		270 863	142 904
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 381	28 735
	Bredband	18 042	0
		47 423	28 735
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 860	125 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	523 385	360 516

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	2 144
	Tele- och datakommunikation	281	18 187
	Revisionsarvode extern revisor	9 475	9 199
	Föreningskostnader	2 829	938
	Förvaltningsarvode	40 048	35 444
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	1 774	2 905
	Konsultarvode	1 750	5 307
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		62 452	86 004

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 651	23 650
	Sociala kostnader	6 832	7 431
		30 483	31 081

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	366 173	366 173
	Markinventarier	1 986	1 986
		368 159	368 159
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 404 862	42 404 862
	Utgående anskaffningsvärde	42 404 862	42 404 862
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 709 991	-2 341 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-368 159	-368 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 078 150	-2 709 991
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 326 712	39 694 871
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 280 000	18 780 000
	Taxeringsvärde mark	8 100 000	7 650 000
		28 380 000	26 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 380 000	26 430 000
		28 380 000	26 430 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nyanläggning, laddboxar	271 430	0
		271 430	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 625	30 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 625	30 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 625	-30 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 625	-30 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	147 166	94 366
	Klientmedel hos SBC	327 932	976 972
	Räntekonto hos SBC	479 110	0
		954 208	1 071 338

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 287 562	867 124
	Reservering enligt stadgar	412 194	420 438
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 699 756	1 287 562

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,130 %	3 231 586	3 265 602	2025-12-01
	Handelsbanken 1,420 %	1 825 000	1 845 000	2023-12-30
	Handelsbanken 1,450 %	1 865 000	1 865 000	2022-01-07
	Handelsbanken 1,440 %	574 500	580 500	2024-07-30
	Handelsbanken 1,000 %	2 696 666	2 896 666	2023-12-04
	Handelsbanken 0,990 %	2 819 172	2 864 172	2024-12-30
	Handelsbanken 1,000 %	1 771 740	1 790 392	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	14 783 664	15 107 332	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 188 668	-4 885 334	
		12 594 996	10 221 998	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 165 324 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	23 650	23 650
	Sociala avgifter	7 431	7 745
	Ränta	15 081	17 661
	Avgifter och hyror	90 209	90 213
		136 371	139 269

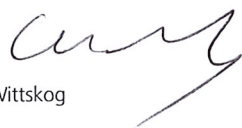
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Fönstermålning skjuts på framtiden efter inspektion av målare.

Styrelsens underskrifter

Norrköping den / 2022

8/5-22 
Cristoffer Wittskog
Ordförande

7/5-22 
Cecilia Hellqvist
Ledamot

8/5-22 
John Pylad
Ledamot

5/5-22 
Maria Åkerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2022
Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB


Rolf Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Kärnträdgården i Åby
Org.nr 769616-9643

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Kärnträdgården i Åby för räkenskapsåret 2021.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Växjö den 24 maj 2022



Rolf Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se