



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 Kärnträdgården i Åby

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 Brävalla Samfällighetsförening. Föreningens andel är 31 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, lekpark och övriga gemensamhetsytor.

Styrelsen

John Pylad	Ordförande
Andreas Forsén	Ledamot
Kjell Palmgren	Ledamot
Adis Zelic	Ledamot

Kathrin Hübscher	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Svensson	Ordinarie Extern	Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB
---------------	------------------	--------------------------------------

Valberedning

Maria Hansare Wallin
Mats Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

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.

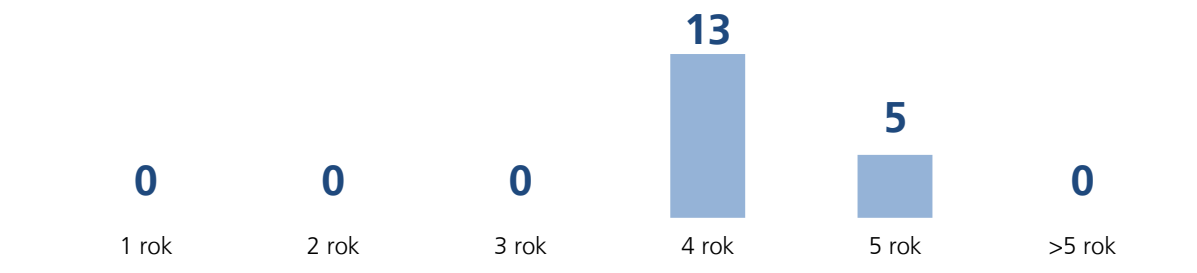
Värdeåret är 2011.

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 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

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
Marksten, justering/omsättning	2023	
Trästaket, renovering/om målning	2023	
Ventilationskanal, rengöring	2023	
Avloppsstammar, spolning	2023	
Droppnäsa, ommålning	2023	
Energideklaration	2023	
FTX-aggregat, renovering	2024	Beslut efter besiktning
Trätrall, tvätt/oljning	2024	Beslut efter besiktning
Fönster/fönsterdörr, trä, målning	2027	Beslut efter besiktning
Ytterdörrar & förrådsdörrar, trä, målning	2027	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/bredband avtal	Telia

Föreningens ekonomi

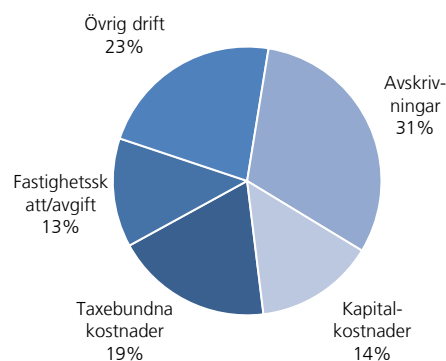
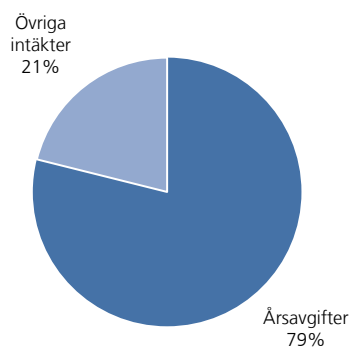
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	807 042	976 972
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 296 759	1 223 488
Finansiella intäkter	3 840	158
Ökning av kortfristiga skulder	40 529	59 836
	1 341 128	1 283 483
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	662 796	616 321
Finansiella kostnader	174 738	187 362
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-103 586	271 430
Ökning av kortfristiga fordringar	4 880	54 632
Minskning av långfristiga skulder	323 668	323 668
	1 062 496	1 453 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 085 674	807 042
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	278 632	-169 930

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll har avtal om kollektivt bredband och TV tecknats samt upprättande av en ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	521	521	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 531	7 700	7 868	8 037
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	91	100	52	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	36	18	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	98	128	133
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	52	22	76
Nettoomsättning (tkr)	1 297	1 223	1 114	1 297

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	2 431 596	731 840	0	1 699 756
S:a bundet eget kapital	28 861 596	731 840	0	28 129 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 538 450	-731 840	51 805	-2 858 415
Årets resultat	84 649	84 649	-51 805	51 805
S:a fritt eget kapital	-3 453 801	-647 191	0	-2 806 610
S:a eget kapital	25 407 795	84 649	0	25 323 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	84 649
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 806 610
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-731 840
summa balanserat resultat	-3 453 801

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 453 801
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 296 639	1 223 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	180
Summa rörelseintäkter		1 296 759	1 223 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-514 818	-523 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 364	-62 452
Personalkostnader	Not 6	-31 614	-30 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 416	-368 159
Summa rörelsekostnader		-1 041 212	-984 480
RÖRELSERESULTAT		255 547	239 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 840	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 738	-187 362
Summa finansiella poster		-170 898	-187 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 649	51 805
ÅRETS RESULTAT		84 649	51 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	39 116 139	39 326 712
Pågående byggnation	Not 9	0	271 430
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **39 116 139** **39 598 142**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **39 116 139** **39 598 142**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		6 543	4 419
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 235 596	954 208

Summa kortfristiga fordringar **1 242 139** **958 627**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 242 139** **958 627**

SUMMA TILLGÅNGAR **40 358 279** **40 556 769**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 431 596	1 699 756
Summa bundet eget kapital		28 861 596	28 129 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 538 450	-2 858 415
Årets resultat		84 649	51 805
Summa fritt eget kapital		-3 453 801	-2 806 610
SUMMA EGET KAPITAL		25 407 795	25 323 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 189 662	12 594 996
Summa långfristiga skulder		8 189 662	12 594 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 270 334	2 188 668
Leverantörsskulder		23 995	51 584
Skatteskulder		287 592	253 092
Övriga skulder		6 242	8 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 659	136 371
Summa kortfristiga skulder		6 760 822	2 638 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 358 279	40 556 769

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
Markinventarier	10 år	10 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 023 172	1 000 657
Bredbandsintäkter	29 682	0
Vattenintäkter moms	27 922	0
Vatten-/värmeintäkter	213 638	222 654
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	51	-3
	1 296 639	1 223 308

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	120	180
	120	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	36 000	36 000
	Serviceavtal	0	5 925
	Förbrukningsmateriel	15 494	13 966
		51 494	55 891
	Reparationer		
	Ventilation	0	17 750
	Garage/parkering	0	3 598
		0	21 348
	Taxebundna kostnader		
	El	9 429	8 741
	Värme	174 738	192 930
	Vatten	46 983	69 193
		231 150	270 863
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 653	29 381
	Bredband	40 789	18 042
		72 442	47 423
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 732	127 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	514 818	523 385
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 875
	Tele- och datakommunikation	15 302	281
	Revisionsarvode extern revisor	9 760	9 475
	Föreningskostnader	950	2 829
	Förvaltningsarvode	40 928	40 048
	Administration	4 511	1 774
	Konsultarvode	44 913	1 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 420
		116 364	62 452
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 298	23 651
	Sociala kostnader	7 316	6 832
		31 614	30 483

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	366 173	366 173
	Förbättringar	10 257	0
	Markinventarier	1 986	1 986
		378 416	368 159
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 404 862	42 404 862
	Nyanskaffningar	167 844	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 572 706	42 404 862
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 078 150	-2 709 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-378 416	-368 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 456 567	-3 078 150
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 116 139	39 326 712
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 280 000	20 280 000
	Taxeringsvärde mark	8 100 000	8 100 000
		28 380 000	28 380 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 380 000	28 380 000
		28 380 000	28 380 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nyanläggning	0	271 430
		0	271 430
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	149 922	147 166
	Klientmedel hos SBC	318 058	327 932
	Räntekonto hos SBC	767 616	479 110
		1 235 596	954 208

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 699 756	1 287 562
	Reservering enligt stadgar	731 840	412 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 431 596	1 699 756

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,130 %	3 197 570	3 231 586	2025-12-01
	Handelsbanken	1,420 %	1 805 000	1 825 000	2023-12-30
	Handelsbanken	3,550 %	1 865 000	1 865 000	2023-01-19
	Handelsbanken	1,440 %	568 500	574 500	2024-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 496 666	2 696 666	2023-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	2 774 172	2 819 172	2024-12-30
	Handelsbanken	1,000 %	1 753 088	1 771 740	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 459 996	14 783 664	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 270 334	-2 188 668	
			8 189 662	12 594 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 841 656 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	24 150	23 650
	Sociala avgifter	7 588	7 431
	Ränta	25 961	15 081
	Avgifter och hyror	114 960	90 209
		172 659	136 371

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt den nyupprättade underhållsplanen planeras bland annat underhåll i form av avloppsspolning, rengöring av ventilationskanaler, målning samt renovering av föreningens trästaket.

Styrelsens underskrifter

Norrköping den 14/6 2023



John Pylad
Ordförande



Andreas Forsén
Ledamot



Kjell Palmgren
Ledamot



Adis Zelic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 6 2023
Redovisningsbyrån 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 2022.

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 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 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 2022.

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.

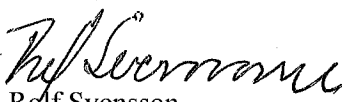
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 22 juni 2023


Rolf Svensson
Revisor

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