



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åsvid



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 Åsvid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 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 2021 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Ragnhild Anita Göransson	Ordförande
Maria Eriksson Svensson	Sekreterare
Sören Fredriksson	Fastighetsansvarig
Janusz Grenberger	Ledamot
Jan Birger Hultgren	Ledamot

Alexander Atessis	Suppleant
Sebastian Sundvik	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexander Atessis, Ragnhild Anita Göransson, Jan Birger Hultgren och Sebastian Sundvik.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC Sverige
Andreas Mattsson	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Hans Johansson
Christer Ljung

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 58:3	1968	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus.

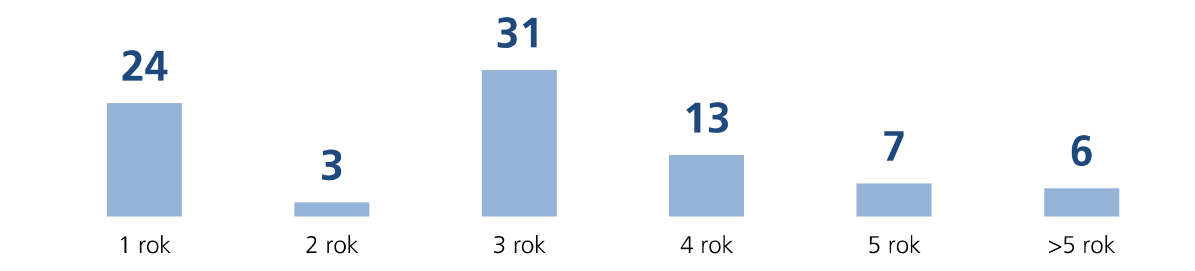
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 861 m², varav 7 563 m² utgör boyta och 2 298 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svenska kyrkan	630 m ²	20221231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Garage
3 tvättstugor
Kretsloppsrum
Källare
Vind
Gym, bastu, 2 gästrum
Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny torktumlare anskaffad	2022	
Upphandling av ny fastighetsförvaltning och lokalstädning	2022	
Enkät till alla medlemmar om badrummen	2022	
Skyddsrummen inspekterats och uppdaterats	2022	
Hissarna har utrustats med vandalbrytare bakom korgtablåerna för att öka säkerheten vid skadegörelse/inbrott.	2022	
Skalskyddet genomgått och förstärkts	2022	
Undersökning, filmning och rengöring av alla dagvattenledningar	2021	
Fönsterbyte	2021	
Nio nya anslagstavlor uppsatta	2021	
Ljuddämpande plattor i taket i samlingslokalen, bonat golvet där	2021	
Digitalisering av samtliga fastighetens ritningar	2020	
Projektering av yttertakets omläggning	2020	
Filmning av rör från Kyrkans källarlokal	2020	
Radonmätning	2020 - 2021	
Takomläggning	2020	
Relining av rör som läcker från Kyrkans lokaler	2020	
Nya golvbrunnar i garaget	2020	
Enkät till medlemmarna rörande lägenheternas status	2019	
Besiktning av våtutrymmen genomförd	2019	
Medlemmarna erbjudits köp av säkerhetsdörrar	2019	
Statusbesiktning av taket	2019	
OVK-besiktning	2019	
Projektering och upphandling av nytt lås- och bokningssystem; samtliga porttelfoner och kodlås utbytta	2019	
Projektering av fönsterbyte	2019	
Upphandling av ny fastighetsförvaltning och lokalstädning	2019	
Automatiskt bevattningssystem installerat i trädgården	2019	
Nya trädgårdsmöbler inköpta och monterade	2019	
Kontinuerlig översyn av föreningens samtliga avtal	2018 - 2020	
Kontinuerligt arbete har skett med långsiktig finansieringsplan	2018 - 2020	
Vissna träd och buskar borttagna, jord lagts på och nya buskar, växter och lökar planterade	2018 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar: översyn	2022-23	
Renovering av ramp, skärmtak utanför garaget	2023-24	Samordnas med avloppsrenovering
Renovering av avlopp	2023-24	
Ledningar, vatten, VVS värme	2023-24	Samordnas med avloppsrenovering
El (ledningar, centraler)	2023-24	Samordnas med avloppsrenovering
Garagegolv	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsel	Stockholms Elbolag
Kabel-tv, bredband, telefoni	Com Hem, gruppavtal
Tvättstugor	Upplands Tvätt- och kylservice AB
Hissar	Upplands Hiss AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Ventilation	Upplands Ventilationstjänst AB
Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB
Sophämtning:tidningar, pappersförpackningar	Ragn-Sells AB
Hushållsavfall, brännbart	Uppsala Vatten
Lås- och kods-system	Great Security
Försäkringsförmedling	Bolander & Co
Dropbox till föreningsadministration	DropBox
Fastighetsförvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB

Övrig information

Föreningen diskuterar anskaffande av solceller och laddstolpar.

Föreningens ekonomi

Underhållsplanen revideras i höst i samband med att flerårsbudget upprättas.

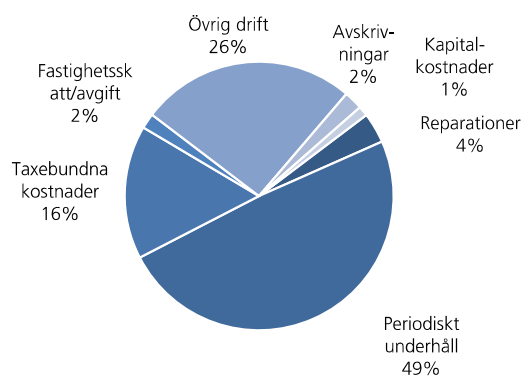
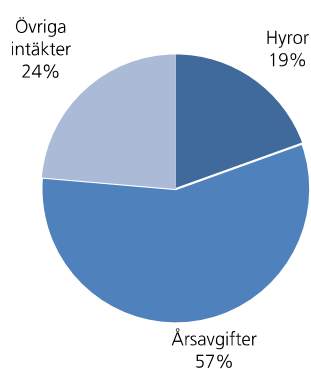
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 685 195	9 603 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 070 179	4 005 753
Finansiella intäkter	6 929	15 527
Minskning kortfristiga fordringar	15 704	0
Ökning av långfristiga skulder	0	6 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 682 780
	5 092 811	11 704 060
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 393 122	11 298 035
Finansiella kostnader	115 263	190 337
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	119 116
Ökning av långfristiga fordringar	8 212	10 090
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 994
Minskning av kortfristiga skulder	1 444 832	0
	10 961 430	11 622 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 816 577	9 685 195
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 868 618	81 489

*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 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021-22 har samtliga fönster i fastigheten (utom källarfönster) bytts.

Antal styrelsemöten 11 st

Informationsmöten 2 st

Informationsblad 5 st + ett om stamreovering

12 byggmöten har hållits och 5 projekteringsmöten om stamreovering.

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året:

Fredagsfika för alla medlemmar varje fredag sedan juli 2021 (utom storhelger)

Medlemsutbildning 29/9 2021 med bostadsrättsjurist Peder Halling: Att bo i bostadsrätt

Medlemsutbildning i brandskydd 18/3 2022 i samband med fredagsfika

Glöggafton 9/12 2021

Styrelsemöte med SBC-ekonomen Marie Östlund 16/10 2021

Budget- och underhållsgenomgång med Sustend 30/8 2021

Upphandlingsmöten (fastighetsförvaltning och lokalvård) 4 st mars-april 2022

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	355	322	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	647	633	618	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 950	1 950	1 149	0
Elkostnad/m ² totalyta	29	22	39	36
Värmekostnad/m ² totalyta	91	88	83	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	24	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	19	4	0
Soliditet (%)	84	10	50	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 644	-7 669	-939	-1 281
Nettoomsättning (tkr)	4 363	3 986	3 764	3 638

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 563 m² bostäder och 2 298 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	10 072 047	0	0	10 072 047
Uppskrivningsfond	84 398 000	84 398 000	0	0
Fond för yttre underhåll	514 812	514 812	-386 790	386 790
S:a bundet eget kapital	94 984 859	84 912 812	-386 790	10 458 837
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 724 120	-514 812	-7 282 622	-926 686
Årets resultat	-4 644 499	-4 644 499	7 669 412	-7 669 412
S:a ansamlad förlust	-13 368 619	-5 159 311	386 790	-8 596 098
S:a eget kapital	81 616 240	79 753 501	0	1 862 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 644 499
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 209 308
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 812
summa balanserat resultat	-13 368 619

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

514 812
-12 853 807

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 362 675	3 985 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	707 504	20 121
Summa rörelseintäkter		5 070 179	4 005 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 905 282	-10 205 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 152 315	-800 084
Personalkostnader	Not 6	-335 526	-292 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-213 221	-202 320
Summa rörelsekostnader		-9 606 344	-11 500 354
RÖRELSERESULTAT		-4 536 165	-7 494 601
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 929	15 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 263	-190 337
Summa finansiella poster		-108 334	-174 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 644 499	-7 669 412
ÅRETS RESULTAT		-4 644 499	-7 669 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	92 310 968	8 102 366
Maskiner	Not 9	82 372	106 195
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 393 339	8 208 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 001 424	993 212
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 001 424	993 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 394 763	9 201 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 283	4 372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 845 729	9 689 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 171	85 446
Summa kortfristiga fordringar		3 905 183	9 779 468
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		471	10 508
Summa kassa och bank		471	10 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 905 654	9 789 976
SUMMA TILLGÅNGAR		97 300 417	18 991 749

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 072 047	10 072 047
Uppskrivningsfond	84 398 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	514 812
Summa bundet eget kapital	94 984 859	10 458 837
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 724 120	-926 686
Årets resultat	-4 644 499	-7 669 412
Summa ansamlad förlust	-13 368 619	-8 596 098
SUMMA EGET KAPITAL	81 616 240	1 862 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 600 000
Summa långfristiga skulder	14 600 000	14 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	412 292	1 754 941
Skatteskulder	12 123	343
Övriga skulder	93 503	78 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	566 259
Summa kortfristiga skulder	1 084 177	2 529 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 300 417	18 991 749

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 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	2021-2022	2020-2021
Byggnader	67 år	67 år
Ombyggnad källarlocal	35 år	35 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
	Årsavgifter	2 881 808	2 657 794
	Hyror bostäder	89 879	85 793
	Hyror lokaler	366 600	361 200
	Hyror garage moms	181 460	166 255
	Hyror garage	320 476	321 048
	Hyror förråd	31 550	32 520
	Kabel-TV intäkter	171 216	171 216
	Elintäkter	0	-98 042
	Elintäkter moms	274 066	233 624
	Gemensamhetslokal	3 350	2 000
	Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
	Avgift andrahandsuthyrning	20 687	39 206
	Gästlägenhet	16 000	13 000
	Öresutjämning	28	19
		4 362 675	3 985 632
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	2 000	0
	Fakturerade kostnader moms	0	5 000
	Kommunalt bidrag	704 224	0
	Övriga intäkter	1 280	15 121
		707 504	20 121

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	307 299	259 728
	Fastighetskötsel beställning	34 121	9 839
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 203
	Snöröjning/sandning	7 231	7 499
	Städning entreprenad	157 297	165 000
	Städning enligt beställning	1 253	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 635	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 563
	Hissbesiktning	0	9 188
	Myndighetstillsyn	6 800	11 564
	Gemensamma utrymmen	3 056	0
	Garage/parkering	0	69
	Sophantering	0	3 665
	Gård	2 492	8 964
	Serviceavtal	35 912	22 741
	Förbrukningsmateriel	25 616	5 077
	Teleport/hissanläggning	885	5 942
	Störningsjour och larm	2 200	0
	Brandskydd	21 607	3 891
		607 404	531 932
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 433	0
	Lokaler	0	2 206
	Gemensamma utrymmen	24 544	18 742
	Tvättstuga	42 028	20 789
	Entré/trapphus	2 431	5 256
	Lås	21 856	5 314
	VVS	85 242	106 350
	Ventilation	15 946	42 973
	Elinstallationer	73 460	69 870
	Hiss	40 955	78 995
	Fönster	29 688	3 000
	Garage/parkering	1 261	7 750
	Skador/klotter/skadegörelse	7 333	3 319
		356 177	364 564
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	10 595	0
	VVS	0	239 250
	Stambyte	52 957	0
	Ventilation	0	58 870
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	51 675	0
	Hiss	3 252	0
	Tak	0	5 333 356
	Fönster	4 651 696	1 737 063
		4 770 175	7 368 539
	Taxebundna kostnader		
	El	290 649	218 890
	Värme	901 223	870 841
	Vatten	273 310	238 742
	Sophämtning/renhållning	100 742	98 976
		1 565 924	1 427 450
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	209 243	158 814
	Kabel-TV	190 837	50 450
	Bredband	31 886	137 392
		431 966	346 656

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 636	166 224
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 905 282	10 205 364
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Medlemsinformation	2 563	9 155
	Tele- och datakommunikation	33 954	28 898
	Juridiska åtgärder	98 438	70 625
	Inkassering avgift/hyra	978	1 813
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	43 500
	Föreningskostnader	22 195	26 670
	Styrelseomkostnader	4 874	69
	Fritids- och trivselkostnader	6 410	0
	Förvaltningsarvode	81 556	101 544
	Administration	45 678	5 624
	Korttidsinventarier	1 390	21 521
	Konsultarvode	815 798	483 515
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 150
		1 152 315	800 084
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	286 525	197 301
	Löner	0	55 625
	Kostnadsersättningar	300	0
	Sociala kostnader	48 701	37 222
	Övriga personalkostnader	0	2 439
		335 526	292 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	189 398	189 398
	Maskiner	23 823	12 921
		213 221	202 320

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 057 556	13 057 556
	Utgående anskaffningsvärde	13 057 556	13 057 556
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	84 398 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	84 398 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 955 190	-4 765 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 398	-189 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 144 589	-4 955 190
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 310 968	8 102 366
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 000 000	1 602 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 604 000	66 930 000
	Taxeringsvärde mark	86 000 000	62 000 000
		171 604 000	128 930 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	167 000 000	125 000 000
	Lokaler	4 604 000	3 930 000
		171 930 000	128 930 000
Not 9	MASKINER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 006 030	2 886 914
	Nyanskaffningar	0	119 116
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 006 030	3 006 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 899 835	-2 886 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 823	-12 921
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 923 658	-2 899 835
	Redovisat restvärde vid årets slut	82 372	106 195

Not 10	INVENTARIER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 000	240 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	240 000	240 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 000	-240 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 000	-240 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	29 723	2 794
	Momsavräkning	0	12 169
	Klientmedel hos SBC	2 766 106	9 674 687
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
	Avräkning övrigt	-100	0
		3 845 729	9 689 650
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Försäkring	41 032	39 648
	Kabel-TV	11 139	12 695
	Upplupna ränteintäkter	0	1 966
	Bredband	0	31 137
		52 171	85 446
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022- 06-30	2020-2021- 06-30
	Vid årets början	386 790	648 402
	Reservering enligt stadgar	0	386 790
	Reservering enligt stämmobeslut	514 812	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-386 790	-648 402
	Vid årets slut	514 812	386 790

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,790 %	8 600 000	8 600 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,790 %	6 000 000	6 000 000	2026-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 600 000	14 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 600 000	14 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 600 000 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Arvoden	165 500	75 000
	Sociala avgifter	44 009	24 000
	Ränta	5 662	9 480
	Avgifter och hyror	76 870	447 814
	Juridiska åtgärder	73 594	0
	Konsultarvode	12 744	100 625
	Fönster	187 880	38 000
		566 259	694 919

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga portar har slipats och målats hösten 2022.

Hissarna har utrustats med 4 G-nödtelefoner för att säkeställa funktionen framöver hösten 2022.

Stamrening planeras för 2023-24 och projekteringarbete pågår.

Underhållsplanen håller på att revideras i samband med att flerårsplan upprättas (hösten 2022).

En ny mangel har skaffats i höst.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur / 2022

Ragnhild Anita Göransson
Ordförande

Maria Eriksson Svensson
Sekreterare

Sören Fredriksson
Fastighetsansvarig

Janusz Grenberger
Ledamot

Jan Birger Hultgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur / 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åsvid, org.nr 717600-7354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsvid för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 våra 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 vår 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åsvid för år räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad 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