



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Röds i Svanesund



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 Röds i Svanesund

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.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Orust.

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

Styrelsen

Anna Marta Stos-Roman	Ordförande
Gregor Pekka Grzegorz Roman	Ledamot
Eva Carina Thörn	Ledamot
Björn-Hugo Stjerna	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Micael Henningsson	Ordinarie Extern	MH Konsulterna
--------------------	------------------	----------------

Valberedning

Anna Stos-Roman	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVANESUND 7:77	2010	Orust

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2010 och består av 1 flerbostadshus.

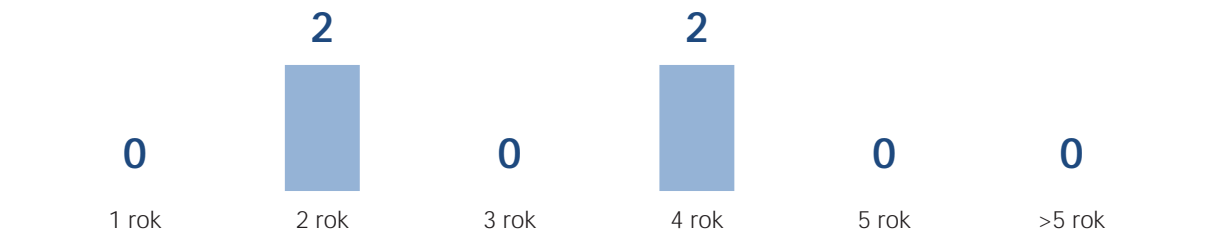
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 370 m², varav 370 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av trygghetspaket	2021	för alla 4 lägenheter
Bygga ett tak på förrådet	2021	
Bygga en altan	2021	För lägenheten 11 C
Energideklaration utfördes	2021	
Taket tvätt	2019	
Fasad tvätt	2019	
Sätta utelampor	2018	
Reparationer värmepump	2017 - 2018	
Högtryckstvätt Altaner m.m	2017	
Planerat underhåll	År	
ta hand om gräsmattan	2020	
ta hand om gräsmattan	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

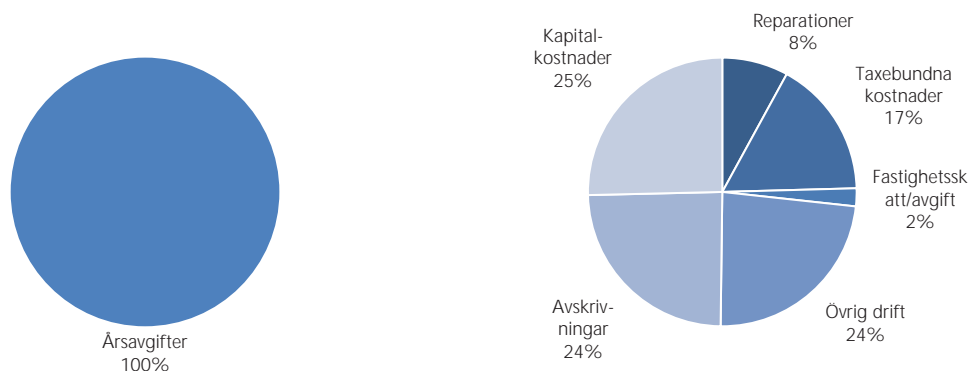
Avtal	Leverantör
SBC Light	SBC
Avtal MH Konsulterna	MH Revisor
Försäkringsavtal	Söderberg & Partners
Sophämtning	Lastbilscentralen
Snöröjning	Svanesunds vägförening
Arvoden åt styrelseledamöter	Anna Stos-Roman och Carina Thörn

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	309 026	283 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	231 183	229 992
Finansiella intäkter	196	148
Ökning av kortfristiga skulder	35 107	0
	266 486	230 140
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	137 582	94 023
Finansiella kostnader	69 662	73 642
Ökning av kortfristiga fordringar	6 581	2 713
Minskning av långfristiga skulder	34 008	34 008
Minskning av kortfristiga skulder	0	97
	247 833	204 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	327 680	309 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	18 654	25 657

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021:

- utfördes en besiktning av Anticimex för alla 4 lägenheter
- utfördes Energideklaration av Aktea
- lägenhet 11 Rodsvägen 11 C såldes
- ansökan om inträde underskrevs den 24 augusti 2021, lägenhet 11 C
- andrahandsuthyrning underskrevs den 23 augusti 2021, lägenhet 11 C
- en altan byggdes på lägenhet 11 C

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 578	8 670	8 762	8 854
Vattenkostnad/m ² totalyta	85	74	117	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	188	199	201	203
Soliditet (%)	57	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-4	-63	-2
Nettoomsättning (tkr)	231	230	230	230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 370 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	4 070 000	0	0	4 070 000
Fond för yttre underhåll	236 950	28 000	0	208 950
S:a bundet eget kapital	4 306 950	28 000	0	4 278 950
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	5 349	-28 000	-4 497	37 846
Årets resultat	-42 837	-42 837	4 497	-4 497
S:a ansamlad förlust	-37 488	-70 837	0	33 349
S:a eget kapital	4 269 462	-42 837	0	4 312 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 837
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	33 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 000
summa balanserat resultat	-37 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-37 488
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	231 183	229 992
Summa rörelseintäkter		231 183	229 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-97 695	-55 111
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 579	-38 912
Personalkostnader	Not 5	-6 308	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-66 972	-66 972
Summa rörelsekostnader		-204 554	-160 995
RÖRELSERESULTAT		26 629	68 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 662	-73 642
Summa finansiella poster		-69 466	-73 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 837	-4 497
ÅRETS RESULTAT		-42 837	-4 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,10	7 160 970	7 227 942
Summa materiella anläggningstillgångar	7 160 970	7 227 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 160 970	7 227 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	336 974	311 739
Summa kortfristiga fordringar	336 974	311 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	336 974	311 739
SUMMA TILLGÅNGAR	7 497 944	7 539 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 070 000	4 070 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	236 950	208 950
Summa bundet eget kapital		4 306 950	4 278 950
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		5 349	37 846
Årets resultat		-42 837	-4 497
Summa ansamlad förlust		-37 488	33 349
SUMMA EGET KAPITAL		4 269 462	4 312 299
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 173 821	3 207 829
Leverantörsskulder		31 615	0
Skatteskulder		8 692	5 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	14 354	13 946
Summa kortfristiga skulder		3 228 482	3 227 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 497 944	7 539 682

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	229 992	229 992
Avgift andrahandsuthyrning	1 190	0
Öresutjämning	1	0
	231 183	229 992

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Sotning	1 950	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 300	0
	Förbrukningsmateriel	5 420	0
		10 670	0
	Reparationer		
	Värmeanläggning/undercentral	21 818	0
		21 818	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	31 615	27 394
	Sophämtning/renhållning	11 486	11 944
	Grovsopor	2 347	0
		45 448	39 338
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 923	8 917
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 000	4 000
		13 923	12 917
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	5 836	2 856
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	97 695	55 111
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	7 500
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	23 156	22 650
	Administration	910	2 250
	Konsultarvode	8 750	0
	OBS konto	0	6 074
		33 579	38 912
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 800	0
	Sociala kostnader	1 508	0
		6 308	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	66 972	66 972
		66 972	66 972

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 696 749	7 696 749
	Utgående anskaffningsvärde	7 696 749	7 696 749
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-468 807	-401 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 972	-66 972
	Utgående avskrivning enligt plan	-535 779	-468 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 160 970	7 227 942
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	999 517	999 517
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 980 000	3 980 000
	Taxeringsvärde mark	693 000	693 000
		4 673 000	4 673 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 673 000	4 673 000
		4 673 000	4 673 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 817	2 713
	Klientmedel hos SBC	103 596	309 026
	Fordringar	6 477	0
	Räntekonto 1	224 083	0
		336 974	311 739
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	208 950	210 000
	Reservering enligt stadgar	28 000	28 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Omföring reservfond	0	-29 050
	Vid årets slut	236 950	208 950

**Not
10**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	2,280 %	3 173 821	3 207 829	2021-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 173 821	3 207 829	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 173 821	-3 207 829	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 003 781 kr.

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	411	406
Avgifter och hyror	13 943	13 540
	14 354	13 946

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga.

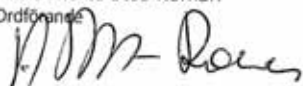
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ORUST den 3 / 02 / 2022

ANNA STOS-ROMAN

Anna Marta Stos-Roman
Ordförande



GREGOR ROMAN
Gregor Pekka Grzegorz Roman
Ledamot



Eva Carina Thörn
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2022



Micael Henningsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Röds i Svanesund, org.nr 769617-4874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Röds i Svanesund för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Röds i Svanesund för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund den 16 mars 2022



Micael Henningsson
Revisor

MH KONSULT VÄST AB

Gärdesvägen 9 | 444 31 Stenungsund
Tel +46(0)303-650 87 | www.mhkonsult.se

Bultgatan 40B | 442 40 Kungälv
Tel +46(0)303-940 15 | www.mhkonsult.se



Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	229 000	229 992	229 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 190	0
Öresutjämning	0	1	0
	229 000	231 183	229 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Sotning	0	-1 950	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 300	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	0	-5 420	0
	-1 000	-10 670	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-21 818	0
	-13 000	-21 818	0
Taxebundna kostnader			
Vatten	-28 000	-31 615	0
Sophämtning/renhållning	-13 000	-11 486	0
Grovsopor	0	-2 347	0
	-41 000	-45 448	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-10 000	-9 923	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-5 000	-4 000	0
	-15 000	-13 923	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-5 836	0
	0	-5 836	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-313	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	0	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Förvaltningsarvode	-24 000	-23 156	0
Administration	-2 000	-910	0
Konsultarvode	0	-8 750	0
	-35 000	-33 579	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-4 800	0
Arbetsgivaravgifter	0	-1 508	0
	0	-6 308	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-67 000	-66 972	0
	-67 000	-66 972	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-172 000	-204 554	0
RÖRELSERESULTAT	57 000	26 629	229 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	83	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Låneräntor	0	-69 642	0
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	0	-69 466	0

RESULTAT	57 000	-42 837	229 000
----------	--------	---------	---------

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