

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Norra Wettern

Org.nr: 716453-2116

Räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar (noter)	7-9
Underskrifter	9

Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Wettern org.nr 716453-2116 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Ismail Bayer	ordförande
Ann-Cathrine Rehnström	vice ordförande
Per Beskow	sekreterare
Per Hjertstedt	ledamot
Carola Axbom	ledamot

Styrelsesuppleanter

Torbjörn Åström
Berit Pettersson

Ordinarie revisor

Karin Magnusson Stimose

Revisorssuppleant

Björn Nord

Extern revisor

Clas Tegidius, E&Y

Under året har hållits 10 ordinarie styrelsesammanträden samt 1 konstituerande sammanträde. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2022.

Bostadsrättsföreningen hade 40 medlemmar vid årets början. 1 bostadsrätt har bytt ägare under året. Föreningen har 40 medlemmar vid årets slut.

Föreningens säte är i Örebro län, Askersunds kommun.

FASTIGHETER

Föreningen ägde vid årets utgång fastigheterna Askersund Nydalen 1:13, 1:16-1:21, 1:25-1:27, 1:29, 1:32, 1:34, 1:36, 1:39, 1:40, 1:42, 1:44, 1:47-1:49, 1:51-1:55, 1:57, 1:65-1:67, 1:69-1:71, 1:73, 1:75-1:78, 1:156, 1:159, 1:160-1:162.

På dessa tomter är uppförda 41 friliggande 1½-planshus med en bostadsyta av sammanlagt 5 364 kvm.

Byggnadsår är 1991/1992.

Fastigheterna i föreningen fördelar sig enligt följande:

- 2 hus typ E1p (154 kvm)
- 12 hus typ E4p (131 kvm)
- 12 hus typ E5p (130 kvm)
- 3 hus typ E7p (135 kvm)
- 12 hus typ E9p (105 kvm)
- 29 fristående garage
- 12 garage/förråd sammanbyggda med hustyp E9p

Fastighetsförsäkringen med kollektivt bostadsrättstillägg som är tecknad i Länsförsäkringar, gäller fullvärde och försäkring mot ohyra. Även företagsförsäkring är tecknad i samma bolag.

ADMINISTRATION OCH KONSULTER

Redovisningskonsult Christina Gyberg har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens förvaltning under verksamhetsåret till en kostnad av 86 000 kr.

Ersättning till styrelse och föreningens interna revisor har under året uppgått 60 900 kr.

Ersättning till extern revisor är reserverat med 29 375 kr för revisionsuppdrag 2022.

Flerårsöversikt (belopp i tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 952	1 992	1 928	2 078	1 942
Resultat efter finansiella poster	473	119	514	123	332
Soliditet %	20	19	18	17	16
Balansomslutning	27 508	27 176	27 214	26 780	26 735

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets vinst	Summa eget kapital
Vid årets ingång	5 516 000	1 853 127	-2 360 335	119 019	5 127 811
Resultatdisposition			119 019	-119 019	
Överföring till fond enligt stadgarna		146 119	-146 119		
Årets vinst				472 699	
<i>Vid årets utgång</i>	<i>5 516 000</i>	<i>1 999 246</i>	<i>-2 387 435</i>	<i>472 699</i>	<i>5 600 510</i>

Resultatdisposition

Stadgeenlig avsättning till yttre fond har gjorts med 146 119 kr.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad förlust	-2 241 316
Årets vinst	472 699
Avsättning yttre fond	-146 119
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 914 736

Resultaträkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 937 429	1 922 286
Övriga intäkter	2	14 545	70 039
Summa nettoomsättning		<u>1 951 974</u>	<u>1 992 325</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparation och underhåll		-124 372	-490 036
Driftskostnader	3	-483 746	-472 049
Administrationskostnader	4	-223 772	-258 029
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-831 890</u>	<u>-1 220 114</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgå	5,6	<u>-326 225</u>	<u>-321 684</u>
Resultat före finansiella poster		793 859	450 527
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 423	3 816
Räntekostnader	7	-327 583	-335 324
Summa resultat från finansiella poster		<u>-321 160</u>	<u>-331 508</u>
Resultat efter finansiella poster		472 699	119 019
Årets vinst		<u>472 699</u>	<u>119 019</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	22 104 844	22 426 528
Inventarier	6	18 168	0
		<u>22 123 012</u>	<u>22 426 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 123 012</u>	<u>22 426 528</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		33	6
Förutbetalda kostnader		119 337	105 304
		<u>119 370</u>	<u>105 310</u>
<u>Kassa och bank</u>		5 265 371	4 643 855
		<u>5 384 741</u>	<u>4 749 165</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 384 741</u>	<u>4 749 165</u>
Summa tillgångar		27 507 753	27 175 693

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 516 000	5 516 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 999 246</u>	<u>1 853 127</u>
		7 515 246	7 369 127
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-2 387 435	-2 360 335
Årets vinst		<u>472 699</u>	<u>119 019</u>
		-1 914 736	-2 241 316
Summa eget kapital		<u>5 600 510</u>	<u>5 127 811</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	<u>21 318 000</u>	<u>21 518 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>21 318 000</u>	<u>21 518 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		28 223	28 838
Övriga kortfristiga skulder		122 986	67 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>238 034</u>	<u>233 394</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>589 243</u>	<u>529 882</u>
Summa eget kapital och skulder		27 507 753	27 175 693

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader och mark	100 år

Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 görs avskrivning med 1 % på byggnadernas anskaffningsvärde per år. I samband med den omstrukturering som gjordes 2001 och 2002 skedde extra nedskrivningar, vilket innebär att byggnaderna kommer att vara fullt avskrivna år 2080.

Not 2	Övriga intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Ersättning fastighetsskada	0	48 834
	Pantsättningsavg, int olja	500	2 250
	Intäkter gatubelysning	12 245	11 160
	Överlåtelseavgifter	1 800	7 795
		<u>14 545</u>	<u>70 039</u>
Not 3	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	El, gatubelysning	8 453	12 851
	Försäkringar	88 743	88 666
	Kostnad samfällighet	12 300	12 300
	Fastighetsskatt/avgift	366 145	352 735
	Övriga fastighetskostnader	8 105	5 497
		<u>483 746</u>	<u>472 049</u>
Not 4	Administrationskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Styrelsearvoden	60 900	60 700
	Löner	18 638	45 500
	Kostnadsersättningar	6 867	7 755
	Sociala avgifter	10 236	14 581
	Kontorsmaterial	6 226	8 273
	Förvaltningsarvode	86 000	84 750
	Revisionsarvode	29 375	31 000
	Årsavgift branschorganisation	5 530	5 470
		<u>223 772</u>	<u>258 029</u>

Not 5	Byggnad		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde		32 168 436	32 168 436
	Utgående anskaffningsvärde		32 168 436	32 168 436
	Ingående avskrivningar		-13 354 527	-13 032 843
	Årets avskrivning		-321 684	-321 684
	Utgående avskrivningar		-13 676 211	-13 354 527
	Bokfört värde		18 492 225	18 813 909
	Mark			
	Ingående anskaffningsvärde		3 612 619	3 612 619
	Utgående anskaffningsvärde		3 612 619	3 612 619
Bokfört värde		3 612 619	3 612 619	
Totalt bokfört värde		22 104 844	22 426 528	
Not 6	Inventarier		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde		112 044	112 044
	Inköp under året		22 709	
	Utgående anskaffningsvärde		134 753	112 044
	Ingående avskrivningar		-112 044	-112 044
	Årets avskrivning		-4 541	
	Bokfört värde		-116 585	-112 044
		18 168	0	
Not 7	Skulder till kreditinstitut			
		Skuld	Årsräntesats	Amortering Villkors- per år ändringsdag
	Länsförsäkringar Östgöta	12 800 000	1,42%	100 000 2025-12-31
	Länsförsäkringar Östgöta	8 718 000	1,62%	100 000 2026-06-30
Not 8	Säkerheter ställda för långfristiga skulder		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Fastighetsinteckningar		49 104 000	49 104 000

Motala datumet för de elektroniska signaturerna

Ismail Bayer
Ordförande

Ann-Cathrine Rehnström

Per Beskow

Per Hjertstedt

Carola Axbom

Vår revisionsberättelse har avgivits datumet för de elektroniska signaturerna

Clas Tegidius
Auktoriserad revisor

Karin Magnusson Stimose

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Wettern, org.nr 716453-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Wettern för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att 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 revisionsred 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. Risken 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 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 av Bostadsrättsföreningen Norra Wettern för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bemyrkande sätt.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Motala datumet för de elektroniska signaturerna

Clas Tegidius
Auktoriserad revisor

Karin Magnusson Stimose
Lekmannarevisor