



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Saxnäs/Marsfjäll



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 Saxnäs/Marsfjäll

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.

- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vilhelmina.

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

Styrelsen

Roger Boson	Ledamot
Eva Kerstin Margareta Löf	Ledamot
Gunlis Karin Helena Nilsson	Ledamot
Jan Robert Kanon	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	Ess 2
Andreas Wallin	Suppleant Extern	Ess 2

Valberedning

Victoria Boson
Robert Kanon

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilhelmina Saxnäs 7:10	2007-2008	Vilhelmina

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 7 småhus.

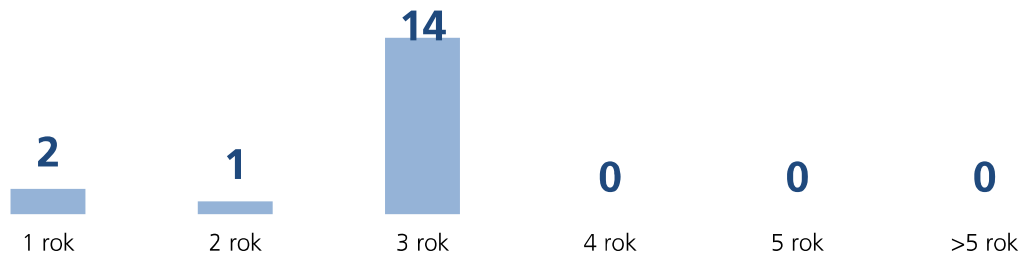
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 846 m², varav 846 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Justering/byte vissa hängrännor	2020	
Snöras-skydd	2020	
Takstegar	2020	
Fönsterbyte	2017 - 2018	
Byte av stockar i fasader och ommålning	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning av stugor	2022	
Installation av vattenmätare	2022	
Installation nytt Internatnätverk	2022	
Byte plåttak och fuktspärr timmerstugor	2022	P.g.a befintliga fuktspärrar går ej att åtgärda inifrån vindarna
Extraisolering vindar timmerstugor	2022	För att minska risken för fuktvandring
Utbyte rötangripna stockar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vägunderhåll	Eliassons Last & Transport AB
Fastighetsskötsel	C&M Fiskecentrum i Saxnäs AB

Övrig information

En grillkåta blev uppförd på vår mark vid Kultsjön 2015.

Fastigheten är anskaffad via en så kallad paketering. Därmed föreligger en uppskjuten skatteskuld som utlöses vid en eventuell försäljning av bostadsrättsföreningen eller om föreningen upphör.

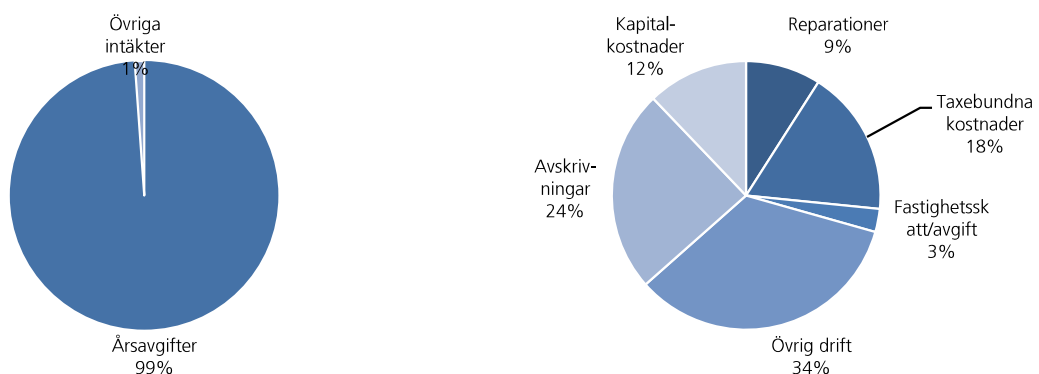
Nya stadgar blev godkända av Bolagsverket 2019-07-25.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	410 763	528 677
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	458 681	457 904
Finansiella intäkter	85	6
Minskning kortfristiga fordringar	399	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 497	7 003
	460 661	464 913
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	308 533	267 129
Finansiella kostnader	59 582	61 008
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	188 765
Ökning av kortfristiga fordringar	0	101
Minskning av långfristiga skulder	65 824	65 824
	433 939	582 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	437 486	410 763
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	26 723	-117 914

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	534	534	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 678	2 756	2 834	2 911
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	15	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	78	59	47	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	72	74	76
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-28	13	63	-187
Nettoomsättning (tkr)	454	451	453	455

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 846 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	8 240 000	0	0	8 240 000
Fond för yttre underhåll	103 040	25 380	0	77 660
S:a bundet eget kapital	8 343 040	25 380	0	8 317 660
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-857 611	-25 380	12 923	-845 154
Årets resultat	-27 772	-27 772	-12 923	12 923
S:a ansamlad förlust	-885 383	-53 152	0	-832 231
S:a eget kapital	7 457 657	-27 772	0	7 485 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-27 772
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-832 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 380
summa balanserat resultat	-885 382

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-885 382
----------------------------------	-----------------

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	453 589	451 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 092	6 540
Summa rörelseintäkter		458 681	457 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-245 559	-211 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 165	-55 379
Personalkostnader	Not 6	-5 809	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 423	-116 850
Summa rörelsekostnader		-426 956	-383 979
RÖRELSERESULTAT		31 725	73 925
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 582	-61 008
Summa finansiella poster		-59 497	-61 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 772	12 923
ÅRETS RESULTAT		-27 772	12 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	9 368 307	9 486 730
Summa materiella anläggningstillgångar	9 368 307	9 486 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 368 307	9 486 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 674	6 674
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	442 635	426 991
Summa kortfristiga fordringar	449 308	433 665
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 473	2 793
Summa kassa och bank	13 473	2 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	462 781	436 457
SUMMA TILLGÅNGAR	9 831 088	9 923 188

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 240 000	8 240 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	103 040	77 660
Summa bundet eget kapital		8 343 040	8 317 660
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-857 611	-845 154
Årets resultat		-27 772	12 923
Summa ansamlad förlust		-885 383	-832 231
SUMMA EGET KAPITAL		7 457 657	7 485 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 265 584
Summa långfristiga skulder		0	2 265 584
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 265 584	65 824
Leverantörsskulder		22 704	23 934
Skatteskulder		528	1 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	84 615	80 846
Summa kortfristiga skulder		2 373 431	172 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 831 088	9 923 188

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 årsboks slutet. 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
Fönster	20 År	20 År
Fastighetsförbättringar	10 År	10 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	453 585	451 362
Öresutjämning	4	2
	453 589	451 364

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	190
Övriga intäkter	5 092	6 350
	5 092	6 540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	23 125	18 750
	Fastighetskötsel gård beställning	6 250	0
	Snöröjning/sandning	46 246	42 463
	Serviceavtal	3 500	3 250
	Förbrukningsmateriel	210	314
		79 331	64 777
	Reparationer		
	VVS	0	7 509
	Tak	44 000	0
	Vattenskada	0	44 369
		44 000	51 878
	Taxebundna kostnader		
	El	11 730	9 853
	Vatten	65 955	50 035
	Sophämtning/renhållning	7 702	5 698
		85 387	65 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 002	15 544
	Bredband	6 430	1 185
		23 432	16 729
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	13 409	12 779
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	245 559	211 750
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	0
	Medlemsinformation	0	72
	Tele- och datakommunikation	300	1 210
	Inkassering avgift/hyra	925	900
	Revisionsarvode extern revisor	9 600	9 300
	Föreningskostnader	450	5 053
	Fritids- och trivselkostnader	6 680	0
	Förvaltningsarvode	37 528	36 724
	Administration	744	770
	OBS konto	0	1 350
		57 165	55 379
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	5 809	0
		5 809	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	20 230	20 230
	Fönster/dörrar och portar K3	14 906	14 906
	Förbättringar	1 888	315
	Uppskrivning byggnad	81 400	81 400
		118 423	116 850
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 726 875	2 538 110
	Nyanskaffningar	0	188 765
	Utgående anskaffningsvärde	2 726 875	2 726 875
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	8 140 000	8 140 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-81 400	-81 400
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-569 800	-488 400
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 488 800	7 570 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-810 345	-774 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 023	-35 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-847 368	-810 345
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 368 307	9 486 730
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	217 000	217 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	1 561 000	1 491 000
	Taxeringsvärde mark	294 000	280 000
		1 855 000	1 771 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 855 000	1 771 000
		1 855 000	1 771 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	18 622	18 930
	Skattefordran	0	91
	Klientmedel hos SBC	174 935	407 970
	Räntekonto hos SBC	249 078	0
		442 635	426 991

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	77 660	52 280
	Reservering enligt stadgar	25 380	25 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	103 040	77 660

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	2,580 %	1 575 584	1 626 408	2022-09-23
	Swedbank	2,590 %	690 000	705 000	2022-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		2 265 584	2 331 408	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 265 584	-65 824	
			0	2 265 584	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 936 464 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 550 000	2 550 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	9 565	9 840
	Avgifter och hyror	75 050	71 006
		84 615	80 846

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Våra planerade underhållsarbeten är:

För Stockstugorna planeras byte av plåttak och fuktspärrar under plåttaken eftersom befintliga fuktspärrar ej går att åtgärda inifrån vindarna. Vindarna till Stockstugorna ska dessutom tilläggis isoleras för att minimera framtida risk att varm luft stiger upp till kallvindarna som annars kan orsaka fuktskador på vindarna.

Utbyte av stockar i stugornas fasad som har blivit utsatta för röta, samt ommålning av stugorna.

Nytt Internet-nätverk ska byggas ut.

Installation av vattenmätare.

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

Vilhelmina den / 2022

Roger Boson
Ledamot

Eva Kerstin Margareta Löf
Ledamot

Gunlis Karin Helena Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saxnäs / Marsfjäll

Org.nr. 769616-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saxnäs / Marsfjäll för år 2021.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Saxnäs / Marsfjäll för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Sundsvall enligt datum för elektronisk signatur

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

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