



VÄNER
FÖRVALTNING

2022

Årsredovisning

Brf Sjöborren

716411-6688



Styrelsen för Brf Sjöborren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Sjöborren 1 i Karlskoga kommun består av 15 radhuslägenheter.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 124 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföräkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 100 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kompenseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Majken Falk	Ledamot	Ordförande
Stig Bergenheim	Ledamot	Kassör
Bert-Erik Appelbring	Ledamot	
Einar Hallgren	Ledamot	
Aron Berge	Suppleant	
Leif Jatko	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 10 500 kr exkl. sociala avgifter. 

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-08-22.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi


Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1986 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	696	696	696	696
Resultat efter finansiella poster	147	311	250	120
Lån per m ² bostadsyta	5 144	5 233	5 233	5 233
Räntekänslighet %	8	8	8	8
Årsavgift per m ² bostadsyta	619	619	619	619
Sparande per m ²	379	365	362	359
Energikostnad per m ²	0	0	0	0
Balansomslutning	9 233	9 195	8 879	8 609
Soliditet (%)	36,2	34,8	32,5	30,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Medlemmar tecknar egna avtal gällande el, vatten och värme. Därmed energikostnad per m² beräknat till noll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	147 285	1 146 115	1 594 142	310 800	3 198 342
Disposition av föregående års resultat			310 800	-310 800	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		200 000	-200 000		0
Årets resultat				147 309	147 309
Eget kapital 2022-12-31	147 285	1 346 115	1 704 942	147 309	3 345 651

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 704 942
Årets resultat	147 308
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 852 250

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	100 000
att i ny räkning överföres	1 752 250

1 852 250 *PR*

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

PR

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	696 062	696 161
Summa rörelseintäkter		696 062	696 161
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-318 685	-127 342
Övriga externa kostnader		-47 531	-46 302
Personalkostnader och arvoden	4	-17 700	-14 393
Avskrivningar	5	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-483 916	-288 037
Resultat före finansiella poster		212 146	408 124
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 695	5 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 533	-102 422
Summa finansiella poster		-64 838	-97 324
Resultat efter finansiella poster		147 308	310 800
Årets resultat		147 308	310 800 PR

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

5 699 273

5 799 273

Summa materiella anläggningstillgångar

5 699 273

5 799 273

Summa anläggningstillgångar

5 699 273

5 799 273

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 160

3 156

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 065

44 312

Summa kortfristiga fordringar

42 225

47 468

Kassa och bank

Kassa

5 133

5 276

Bank

3 486 501

3 342 673

Summa kassa och bank

3 491 634

3 347 949

Summa omsättningstillgångar

3 533 859

3 395 417

SUMMA TILLGÅNGAR

9 233 132

9 194 690 *AR*

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

147 285

147 285

Fond för yttre underhåll

1 346 116

1 146 116

Summa bundet eget kapital

1 493 401

1 293 401

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 704 942

1 594 142

Årets resultat

147 308

310 800

Summa fritt eget kapital

1 852 250

1 904 942

Summa eget kapital

3 345 651

3 198 343

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

1 404 391

3 881 391

Summa långfristiga skulder

1 404 391

3 881 391

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)

6

4 377 000

2 000 000

Leverantörsskulder

32 329

45 529

Övriga kortfristiga skulder

3 668

1 834

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

70 093

67 593

Summa kortfristiga skulder

4 483 090

2 114 956

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 233 132

9 194 690 

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		147 308	310 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 000	100 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		247 308	410 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 248	-1 343
Förändring av leverantörsskulder		-13 200	15 633
Förändring av kortfristiga skulder		4 329	-10 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 685	414 437
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	0
Årets kassaflöde		143 685	414 437
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 347 948	2 933 511
Likvida medel vid årets slut		3 491 633	3 347 948

PR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 61 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta. *PR*

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	696 062	696 162
Summa	696 062	696 162

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Energideklaration	9 375	0
Reparation och underhåll	130 002	0
Fastighetsförsäkring	31 089	29 896
Kabel-TV	24 706	24 221
Trädgårdskostnader	74 577	22 350
Fastighetsavgift	36 622	36 622
Övriga driftskostnader	12 314	14 253
Summa	318 685	127 342

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	10 500	10 500
Lön fastighetsskötsel	5 700	2 700
Sociala avgifter	1 500	1 193
Summa	17 700	14 393

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 127 634	8 127 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 127 634	8 127 634
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 864 648	-1 764 648
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 964 648	-1 864 648
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-463 713	-463 713
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-463 713	-463 713
Utgående redovisat värde	5 699 273	5 799 273
Taxeringsvärde Sjöborren 1		
Taxeringsvärden byggnader	3 893 000	3 893 000
Taxeringsvärden mark	990 000	990 000
Summa	4 883 000	4 883 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	5 189 273	5 289 273
Bokfört värde mark	510 000	510 000
Summa	5 699 273	5 799 273



Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,27	2024-12-28	100 000	1 504 391
SEB	1,05	2023-12-28		2 277 000
SEB	4,72	2023-12-28		2 000 000
Totalt			100 000	5 781 391
Avgår kortfristig del				-4 377 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				1 404 391

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 5 281 000 kr om fem år.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 145 000	8 145 000
Summa	8 145 000	8 145 000

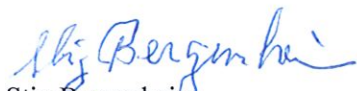
Karlskoga 2023-02-07



Majken Falk
Ordförande



Bert-Erik Appelbring
Ledamot



Stig Bergenheim
Kassör



Einar Hallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-14

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöborren, org. nr 716411–6688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöborren för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 på 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 Sjöborren för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpande 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Karlskoga den

14/2-2023



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor