



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Heden



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 Heden

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Styrelsen

Rolf Günther Lindskoug	Ordförande
Jenny Jönsson Ahlberg	Ledamot
Ing-Britt Yvonne Lundgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Nilsson	Ordinarie Extern	Revelino Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Rolf Lindskoug	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TJÄDERN 2	1943	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

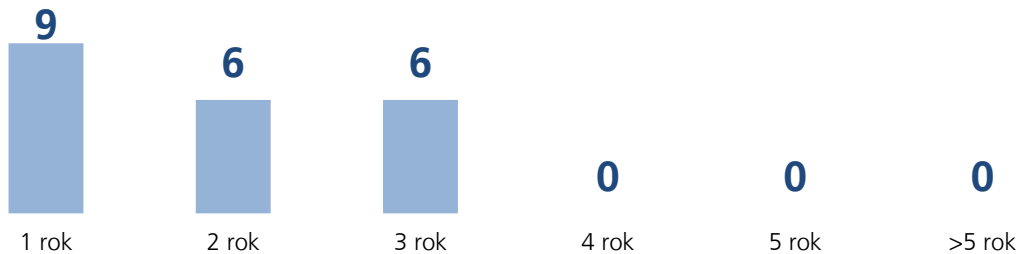
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 226 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Föreningen har en stor uteplats med trädgårdsmöbler som byggdes sommaren 2005, och nyttjas gemensamt.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2020	
Fönsterbyte i källare samt omputsning av grund på södersidan	2019	
Rörstambyte	2006	
Samtliga badrum renoverades i samband med rörstambytet.	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omputsning grund södersidan samt utbyte av källarfönster	2018	Kostnadsförslag begärda
Byte av tak	2020	Kostnadsförslag inkommet
Målning av väggar i trapphusen	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

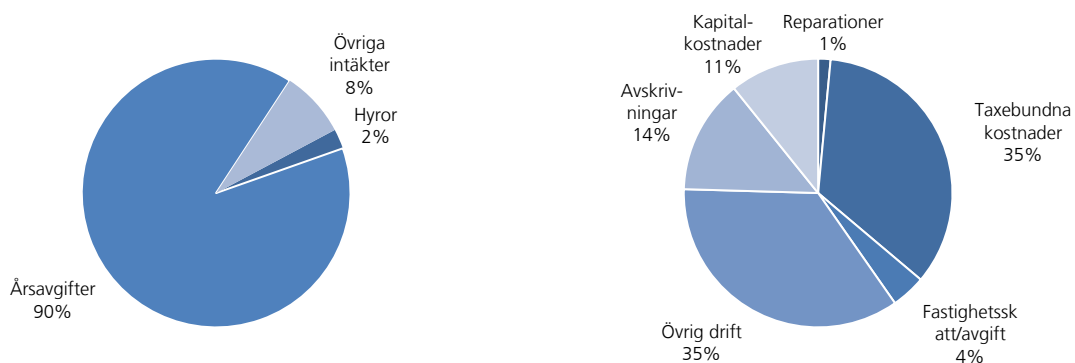
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Rolf Lindskoug
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	906 812	873 266
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	850 984	845 586
Finansiella intäkter	59	18
Minskning kortfristiga fordringar	9	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 560 480
Ökning av kortfristiga skulder	2 155	0
	853 207	2 406 084
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	558 026	2 266 378
Finansiella kostnader	79 416	75 090
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 957
Minskning av långfristiga skulder	58 700	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 113
	696 142	2 372 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 063 877	906 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	157 065	33 546

*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

Inga planerade

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 206	4 254	2 981	3 029
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	137	121	125	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	39	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	61	55	49
Soliditet (%)	0	0	15	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	-1 597	-127	128
Nettoomsättning (tkr)	847	846	847	847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 226 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	35 634	0	0	35 634
Fond för yttre underhåll	35 935	35 892	-174 000	174 043
S:a bundet eget kapital	71 569	35 892	-174 000	209 677
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-982 720	-35 892	-1 423 375	476 547
Årets resultat	112 090	112 090	1 597 375	-1 597 375
S:a ansamlad förlust	-870 630	76 198	174 000	-1 120 828
S:a eget kapital	-799 061	112 090	0	-911 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	112 090
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-946 828
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 892
summa balanserat resultat	-870 630

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-870 630
----------------------------------	-----------------

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	847 086	845 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 898	0
Summa rörelseintäkter		850 984	845 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-459 720	-2 161 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 266	-82 860
Personalkostnader	Not 6	-16 040	-22 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 511	-101 511
Summa rörelsekostnader		-659 537	-2 367 889
RÖRELSERESULTAT		191 447	-1 522 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 416	-75 090
Summa finansiella poster		-79 357	-75 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		112 090	-1 597 375
ÅRETS RESULTAT		112 090	-1 597 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	3 379 229	3 480 740
Summa materiella anläggningstillgångar	3 379 229	3 480 740
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 379 229	3 480 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	150	159
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	209 389	94 821
Summa kortfristiga fordringar	209 539	94 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	873 814	831 317
Summa kassa och bank	873 814	831 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 083 353	926 297
SUMMA TILLGÅNGAR	4 462 582	4 407 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 634	35 634
Fond för yttre underhåll	Not 10	35 935	174 043
Summa bundet eget kapital		71 569	209 677
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-982 720	476 547
Årets resultat		112 090	-1 597 375
Summa ansamlad förlust		-870 630	-1 120 828
SUMMA EGET KAPITAL		-799 061	-911 151
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	1 481 668
Summa långfristiga skulder		0	1 481 668
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 156 793	3 733 825
Leverantörsskulder		30 900	27 829
Skatteskulder		1 489	859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 461	74 007
Summa kortfristiga skulder		5 261 643	3 836 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 462 582	4 407 037

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	762 818	762 818
Hyror parkering	20 250	18 750
Bredbandsintäkter	64 008	64 008
Öresutjämnning	10	10
	847 086	845 586

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 898	0
	3 898	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	33 222	31 632
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 807
	Städning entreprenad	21 600	21 600
	Städning enligt beställning	656	0
	Sophantering	1 600	0
	Gård	0	159
	Förbrukningsmateriel	2 045	394
		59 123	55 592
	Reparationer		
	VVS	11 244	0
	Elinstallationer	0	1 150
		11 244	1 150
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	5 395
	VVS	0	66 547
	Tak	0	1 665 779
		0	1 737 721
	Taxebundna kostnader		
	El	18 554	18 082
	Värme	167 496	148 139
	Vatten	42 147	40 594
	Sophämtning/renhållning	27 736	27 743
		255 933	234 558
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 837	38 406
	Bredband	63 944	63 944
		102 781	102 350
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 639	30 009
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	459 720	2 161 380
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 880	5 254
	Revisionsarvode extern revisor	6 047	5 469
	Föreningskostnader	0	10 851
	Förvaltningsarvode	45 566	44 628
	Administration	1 273	12 138
	Konsultarvode	18 940	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		82 266	82 860

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 000	17 000
	Sociala kostnader	2 040	5 138
		16 040	22 138
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	5 172	5 172
	Förbättringar	96 338	96 338
		101 511	101 511
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 679 038	5 679 038
	Utgående anskaffningsvärde	5 679 038	5 679 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 198 298	-2 096 787
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 511	-101 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 299 809	-2 198 298
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 379 229	3 480 740
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 564 000	3 564 000
		11 964 000	11 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 964 000	11 964 000
		11 964 000	11 964 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	19 326	19 326
	Klientmedel hos SBC	190 063	75 495
		209 389	94 821

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	174 043	404 675
	Reservering enligt stadgar	35 892	35 892
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 000	-266 524
	Vid årets slut	35 935	174 043

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Swedbank	1,460 %	1 032 000	1 032 000	Rörlig ränta
	Swedbank	2,130 %	1 481 668	1 502 868	2022-03-25
	Swedbank	1,160 %	2 643 125	2 680 625	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		5 156 793	5 215 493	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 156 793	-3 733 825	
			0	1 481 668	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 863 293 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	5 236 250	5 236 250

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	7 810	7 948
	Avgifter och hyror	64 651	66 059
		72 461	74 007

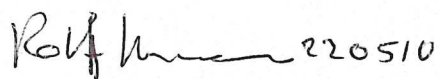
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga planerade

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

Trelleborg den 10 / 5 2022


Rolf Günther Lindskoug
Ordförande


Jenny Jönsson Ahlberg
Ledamot


Ing-Britt Yvonne Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2022


Lennart Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden

Org.nr 747000-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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:

Bostadsrättsföreningen Heden, Org.nr 747000-0527

- 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 Heden för räkenskapsåret 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 *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 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 försummelse 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.

Trelleborg 2022-05-18

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	762 000	762 818	762 000
Hyror parkering	19 000	20 250	16 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 008	64 000
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	3 898	0
	845 000	850 984	842 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 000	-33 222	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-23 000	-21 600	-20 000
Städning enligt beställning	0	-656	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	0	-1 600	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 045	-1 000
	-60 000	-59 123	-56 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-16 000
VVS	0	-11 244	0
	-5 000	-11 244	-16 000
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-18 554	-18 000
Värme	-155 000	-167 496	-160 000
Vatten	-41 000	-42 147	-49 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-27 736	-29 000
	-244 000	-255 933	-256 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 837	-39 000
Bredband	-67 000	-63 944	-73 000
	-107 000	-102 781	-112 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 639	-29 000
	-30 000	-30 639	-29 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 880	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-6 047	-3 000
Föreningskostnader	-11 000	0	-11 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 566	-47 000
Administration	-6 000	-1 273	-4 000
Konsultarvode	0	-18 940	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-81 000	-82 266	-76 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-4 000
Lön - lokalvård	0	0	-12 000
Styrelsearvode	-18 000	-14 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-3 761	-15 000
FORA	-1 000	1 721	-2 000
	-34 000	-16 040	-51 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 000	-5 172	-6 000
Förbättringar	-97 000	-96 338	-97 000
	-103 000	-101 511	-103 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-664 000	-659 537	-699 000
RÖRELSERESULTAT	181 000	191 447	143 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-81 000	-79 416	-80 000
	-81 000	-79 357	-80 000
RESULTAT	100 000	112 090	63 000

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