



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjädermoln



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Fjädermoln

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 19. Föreningens andel är 50,5 procent. Samfälligheten förvaltar gata.

Styrelsen

Fredrika Persson	Ordförande
Sandra Antonsson	Vice ordförande
Ida Pettersson	Kassör
Mattias Bilger	Ledamot
Annelie Dahland	Ledamot
Therese Johansson	Ledamot
Jan Reinikainen	Ledamot
Adam Ben Sassi	Suppleant
Dalibor Djordjic	Suppleant
Muhamed Hamidovic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Antonsson, Adam Ben Sassi, Mattias Bilger, Annelie Dahland, Dalibor Djordjic, Muhamed Hamidovic, Therese Johansson, Fredrika Persson, Ida Pettersson och Jan Reinikainen.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Vito Di Fonzo

Sammanställande

Miriam Fernandino Huss

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 96:9	2020	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 4 flerbostadshus.

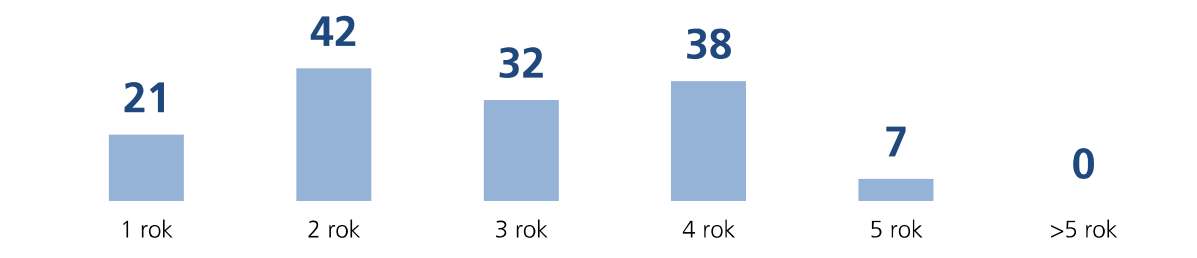
Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 9 697 m², varav 9 697 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Uthyrning till medlemmar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Förvärvet av fastigheten och byggnation av husen var helt enligt ekonomisk plan.

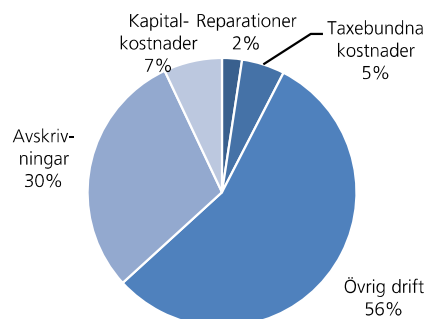
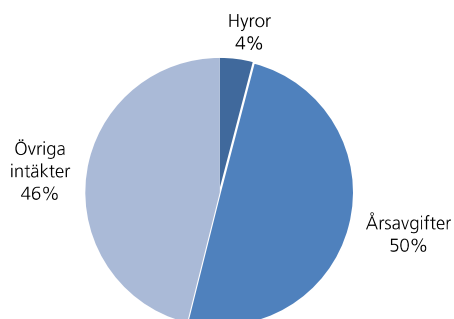
Låneräntor lägre än kalkylräntan i ekonomisk plan.

Föreningens energiklass enligt energideklaration är B

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	5 821 550
Finansiella intäkter	148
Medlemsinsatser	312 260 000
Ersättning till fond för yttre underhåll av entreprenören	68 185
Ökning av långfristiga skulder	133 156 670
Ökning av kortfristiga skulder	1 633 682
	452 940 235
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 564 555
Finansiella kostnader	402 031
Ökning av materiella anläggningstillgångar	450 179 054
Ökning av kortfristiga fordringar	546 670
	450 179 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 761 181
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 761 181

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har färdigställt och Egnahemsbolaget har betalat avgifter för ej sålda lägenheter. Avräkning mellan Brf Fjädermoln och Egnahemsbolaget har skett per 2021-07-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 210
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	299	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 732	0
Elkostnad/m ² totalyta	8	0
Värmekostnad/m ² totalyta	16	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	0
Soliditet (%)	70	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	181	0
Nettoomsättning (tkr)	3 142	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 9 697 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	276 480 000	276 480 000	0	0
Upplåtelseavgifter	35 780 000	35 780 000	0	0
Fond för yttre underhåll	228 185	228 185	0	0
S:a bundet eget kapital	312 488 185	312 488 185	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-160 000	-160 000	0	0
Årets resultat	181 443	181 443	0	0
S:a fritt eget kapital	21 443	21 443	0	0
S:a eget kapital	312 509 628	312 509 628	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	181 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
summa balanserat resultat	21 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	21 443
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 141 634	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 679 916	0
Summa rörelseintäkter		5 821 550	0

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-747 127	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 817 428	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 673 669	0
Summa rörelsekostnader		-5 238 224	0

RÖRELSERESULTAT

583 326 **0**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	148	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-402 031	0
Summa finansiella poster	-401 883	0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

181 443 **0**

ÅRETS RESULTAT

181 443 **0**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	443 992 129	43 985 158
Summa materiella anläggningstillgångar		443 992 129	43 985 158

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

443 992 129

43 985 158

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 951	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 303 900	0
Summa kortfristiga fordringar		3 307 851	0

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 307 851

0

SUMMA TILLGÅNGAR

447 299 980

43 985 158

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 260 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	228 185	0
Summa bundet eget kapital		312 488 185	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-160 000	0
Årets resultat		181 443	0
Summa ansamlad förlust		21 443	0
SUMMA EGET KAPITAL		312 509 628	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 878 944	0
Summa långfristiga skulder		87 878 944	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 277 726	0
Leverantörsskulder		216 120	0
Reversskuld		0	43 985 158
Skatteskulder		744 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	673 562	0
Summa kortfristiga skulder		46 911 408	43 985 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		447 299 980	43 985 158

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. För 2021 har avsättning gjorts med ett belopp motsvarande 5 månader av året, eftersom avräkning mellan föreningen och Egnahemsbolaget har skett per 2021-07-31.

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. Avskrivningen påbörjades den 1 augusti 2021. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 900 769	0
Hyror parkering	42 047	0
Hyror garage	195 501	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	0
Öresutjämning	144	0
	3 141 634	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	2 677 375	0
Övriga intäkter	2 541	0
	2 679 916	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 489	0
	Snöröjning/sandning	14 519	0
	Garage/parkering	1 000	0
	Sopphantering	8 649	0
	Serviceavtal	39 457	0
		78 114	0
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	24 474	0
	Lås	16 960	0
	VVS	14 904	0
	Ventilation	4 977	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 432	0
	Hiss	19 301	0
	Garage/parkering	10 676	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 728	0
	Vattenskada	10 421	0
		135 873	0
	Taxebundna kostnader		
	El	81 651	0
	Värme	155 289	0
	Sophämtning/renhållning	50 566	0
		287 506	0
	Övriga driftkostnader		
	Bredband	245 634	0
		245 634	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 127	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	0
	Tele- och datakommunikation	6 272	0
	Juridiska åtgärder	14 610	0
	Förvaltningsarvode	114 063	0
	Administration	2 680 545	0
	Konsultarvode	375	0
		2 817 428	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 673 669	0
		1 673 669	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 985 158	0
	Nyanskaffningar	401 680 640	43 985 158
	Utgående anskaffningsvärde	445 665 798	43 985 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 673 669	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 673 669	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	443 992 129	43 985 158
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 985 158	43 985 158
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 000 000	
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	
		128 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	
		128 000 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	2 761 181	0
	Avräkning byggare	542 719	0
		3 303 900	0
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	160 000	0
	Ersättning från entreprenören	68 185	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	228 185	0

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,390 %	44 385 558	0	2022-07-22
SBAB	0,690 %	44 385 640	0	2023-07-17
SBAB	0,900 %	44 385 472	0	2026-07-17
Summa skulder till kreditinstitut		133 156 670	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 277 726	0	
		87 878 944	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 465 410 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	133 825 798	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Extern revisor	25 000	0
Avgifter och hyror	648 562	0
	673 562	0

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

15 februari 2022 valdes ny medlemsstyrelse och egnahemsbolaget avlämnade föreningen till medlemmarna.

Samtliga lägenheter är nu sålda.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Sandra Antonsson
Vice ordförande

Ida Pettersson
Kassör

Mattias Bilger
Ledamot

Jan Reinikainen
Ledamot

Annelie Dahland
Ledamot

Therese Johansson
Ledamot

Dalibor Djordic
Tjänstgörande suppleant, ersätter Fredrika Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Arthur Kozak
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Fjädermoln, org.nr. 769636-4103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Fjädermoln 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Fjädermoln för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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