



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Navet i Bjärred

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för ett nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lomma.

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

#### Styrelsen

Henrik Gunnarsson	Ordförande
Gudmundur Thorlacius Einarsson	Ledamot
Sven Johan Gottfrid Frejd	Ledamot
Klara Olah	Ledamot

Ulla Birgitta Telning	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	Borevision
------------------	------------------	------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjärred 30:12	2007	Lomma

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 4 flerbostadshus.

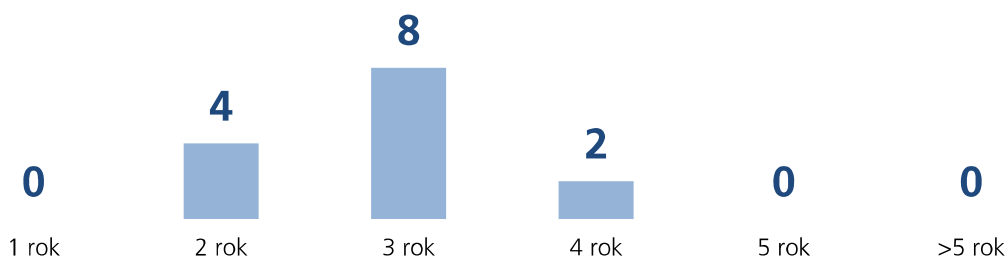
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 405 m<sup>2</sup>, varav 1 242 m<sup>2</sup> utgör boyta och 163 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ledig	0 m <sup>2</sup>	
Ledig	0 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd	Egen byggand
2 miljörum	Varav 1 i anslutning till förråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK Lokaler (nya lägenheter)	2022
Byte av översta tegelskiktet i externa murar, blomlådor, insynsskyddande murar.	2023
OVK övriga lägenheter	2025

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Underhåll (trädgård etc)	SBC

## Övrig information

Tufft ekonomiskt läge med höga elräkningar och höga räntebidrag. Föreningen fokuserar nu på att få sålt de två renoverade lägenheterna för att minska sina lån. En hel del mindre underhållsarbete kommer att ske under sommaren 2023. Föreningen funderar även på att minska avgifterna och i stället införa en parkeringsavgift.

## Föreningens ekonomi

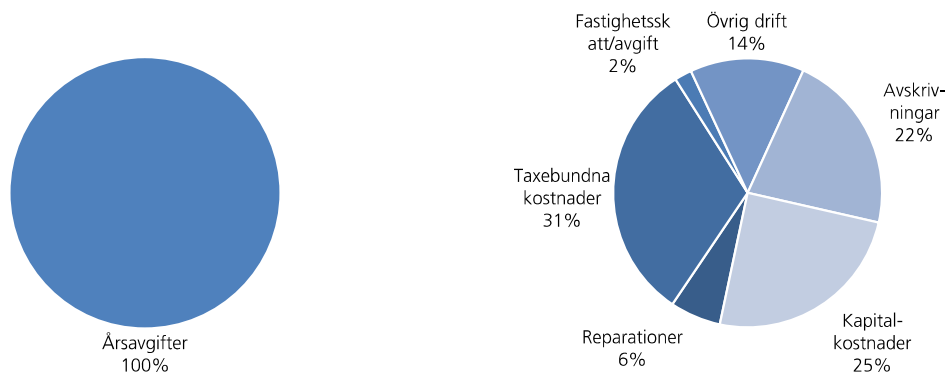
Tufft läge just nu då föreningen inte får elstödet som övriga brf:s i landet får. Även svårigheter med att sälja de 2st lägenheterna som renoverats under 2022. Föreningen ser just nu över möjligheterna att hyra ut dessa lägenheter för att få in mer avgifter.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 860 449</b>	<b>1 806 581</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	997 126	1 003 336
Finansiella intäkter	3 731	617
Ökning av långfristiga skulder	4 653 983	0
Ökning av kortfristiga skulder	108 606	53 126
	<b>5 763 446</b>	<b>1 057 078</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	897 551	647 633
Finansiella kostnader	416 156	196 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 532 695	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15 302	37 226
Minskning av långfristiga skulder	0	121 522
	<b>5 861 705</b>	<b>1 003 211</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 762 191</b>	<b>1 860 449</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-98 259</b>	<b>53 868</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har byggt om lokaler till lägenheter under 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	795	795	795	795
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	58	699	689
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 689	13 941	14 039	14 130
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	27	20	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	274	129	77	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	46	45	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	296	140	167	172
Soliditet (%)	57	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-678	-206	-160	47
Nettoomsättning (tkr)	997	1 003	1 111	1 112

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 242 m<sup>2</sup> bostäder och 163 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 188 610	0	0	31 188 610
Fond för yttre underhåll	296 125	93 000	0	203 125
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 484 735</b>	<b>93 000</b>	<b>0</b>	<b>31 391 735</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 506 707	-93 000	-205 660	-1 208 047
Årets resultat	-678 001	-678 001	205 660	-205 660
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 184 708</b>	<b>-771 001</b>	<b>0</b>	<b>-1 413 707</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 300 027</b>	<b>-678 001</b>	<b>0</b>	<b>29 978 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-678 001
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 413 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 184 708</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 184 708</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	997 036	1 002 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90	802
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>997 126</b>	<b>1 003 336</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-765 636	-464 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 915	-183 114
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-365 150	-365 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 262 701</b>	<b>-1 012 783</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-265 575</b>	<b>-9 447</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 731	617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 156	-196 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412 426</b>	<b>-196 213</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-678 001</b>	<b>-205 660</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-678 001</b>	<b>-205 660</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 7,11	49 752 759
		45 585 214
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>49 752 759</b>	<b>45 585 214</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>49 752 759</b>	<b>45 585 214</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 994	150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 799 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 814 989</b>	<b>1 897 945</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 814 989</b>	<b>1 897 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 567 747</b>	<b>47 483 159</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 188 610	31 188 610
Fond för yttre underhåll	Not 9	296 125	203 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 484 735</b>	<b>31 391 735</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 506 707	-1 208 047
Årets resultat		-678 001	-205 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 184 708</b>	<b>-1 413 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 300 027</b>	<b>29 978 028</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	14 943 381	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 943 381</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 025 939	17 315 337
Leverantörsskulder		60 162	51 540
Skatteskulder		73 212	75 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	165 026	63 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 324 339</b>	<b>17 505 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 567 747</b>	<b>47 483 159</b>

## 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	122 år	122 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	987 852	987 852
Hyror lokaler	0	9 521
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	5 157
Öresutjämning	7	4
	<b>997 036</b>	<b>1 002 534</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	90	802
	<b>90</b>	<b>802</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 000	6 465
	Fastighetskötsel beställning	1 613	11 811
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 413	0
	Fastighetskötsel gård beställning	22 519	14 450
	Snöröjning/sandning	19 965	36 956
	Städning enligt beställning	15 750	0
	Förbrukningsmateriel	0	880
		<b>63 260</b>	<b>70 562</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	35 648	629
	VVS	20 220	2 019
	Värmeanläggning/undercentral	4 060	8 038
	Elinstallationer	32 650	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 663	7 868
	Mark/gård/utemiljö	0	3 781
		<b>102 241</b>	<b>22 335</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 849	37 975
	Gas	384 489	181 872
	Vatten	68 964	64 342
	Sophämtning/renhållning	16 943	16 304
		<b>529 245</b>	<b>300 493</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 150	14 295
	Kabel-TV	20 294	19 068
		<b>35 444</b>	<b>33 363</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 446</b>	<b>37 766</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>765 636</b>	<b>464 519</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	938	626
	Inkassering avgift/hyra	617	4 005
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	10 190
	Föreningskostnader	0	450
	Förvaltningsarvode	81 311	66 362
	Administration	13 694	840
	Konsultarvode	23 295	100 641
		<b>131 915</b>	<b>183 114</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	365 150	365 150
		<b>365 150</b>	<b>365 150</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 100 000	49 100 000
	Nyanskaffningar	4 532 695	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 632 695</b>	<b>49 100 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 514 786	-3 149 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 150	-365 150
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 879 936</b>	<b>-3 514 786</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 752 759</b>	<b>45 585 214</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 670 922	4 670 922
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 983 000	16 661 000
	Taxeringsvärde mark	4 583 000	3 985 000
		<b>24 566 000</b>	<b>20 646 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 148 000	18 912 000
	Lokaler	1 418 000	1 734 000
		<b>24 566 000</b>	<b>20 646 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	37 804	37 346
	Klientmedel hos SBC	708 520	809 926
	Räntekonto hos SBC	1 053 671	1 050 524
		<b>1 799 995</b>	<b>1 897 795</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	203 125	197 625
	Reservering enligt stadgar	93 000	93 000
	Avsättning av 2015 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-87 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>296 125</b>	<b>203 125</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,030 %	0	5 679 614	Löst
SBAB	1,020 %	0	5 760 415	Löst
SBAB	0,610 %	0	5 875 308	Löst
Handelsbanken	1,690 %	8 074 398	0	2027-01-30
Handelsbanken	2,110 %	6 965 000	0	2024-04-30
Handelsbanken	2,750 %	6 929 922	0	2023-01-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 969 320</b>	<b>17 315 337</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 025 939	-17 315 337	
		<b>14 943 381</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 489 235 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 066 000	18 150 000

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	72 391	0
Avgifter och hyror	92 635	63 142
	<b>165 026</b>	<b>63 142</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större planerade underhåll under 2023. Däremot mindre underhållsarbeten i form av förbättringar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lomma den / 2023

Henrik Gunnarsson  
Ordförande

Gudmundur Thorlacius Einarsson  
Ledamot

Sven Johan Gottfrid Frejd  
Ledamot

Klara Olah  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Afrodita Cristea  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Navet i Bjärred, org.nr. 716407-3087

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet i Bjärred för räkenskapsåret 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### 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 revisionsmed 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 Brf Navet i Bjärred för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 107 000	987 852	987 000
Överlåtelse/pantsättning	4 000	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	90	0
	<b>1 111 000</b>	<b>997 126</b>	<b>987 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 000	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 613	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-2 413	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-23 000	-22 519	-25 000
Snöröjning/sandning	0	-19 965	-6 000
Städning enligt beställning	0	-15 750	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
	<b>-24 000</b>	<b>-63 260</b>	<b>-34 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-23 000	0	-33 000
Lås	0	-35 648	0
VVS	0	-20 220	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 060	0
Elinstallationer	0	-32 650	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 663	0
	<b>-23 000</b>	<b>-102 241</b>	<b>-33 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	0
Lokaler	0	-4 285 451	0
	<b>-50 000</b>	<b>-4 285 451</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-70 000	-58 849	-29 000
Gas	-450 000	-384 489	-113 000
Vatten	-71 000	-68 964	-63 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-16 943	-18 000
	<b>-609 000</b>	<b>-529 245</b>	<b>-223 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 000	0	-15 000
Kabel-TV	-22 000	-20 294	-20 000
	<b>-38 000</b>	<b>-20 294</b>	<b>-35 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-35 446	-37 000
	<b>-41 000</b>	<b>-35 446</b>	<b>-37 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-938	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-617	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 000	-9 000
Föreningskostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-81 311	-87 000
Administration	-6 000	-13 694	-6 000
Konsultarvode	0	-70 064	0
	<b>-93 000</b>	<b>-178 684</b>	<b>-106 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-366 000	-365 150	-366 000
	<b>-366 000</b>	<b>-365 150</b>	<b>-366 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 244 000</b>	<b>-5 579 771</b>	<b>-834 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-133 000</b>	<b>-4 582 645</b>	<b>153 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 671	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	39	0
Låneräntor	-310 000	-415 591	-243 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-564	0
	<b>-310 000</b>	<b>-412 426</b>	<b>-243 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-443 000</b>	<b>-4 995 071</b>	<b>-90 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)