



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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Erik Persson	Ordförande
Qasim Ahmad	Ledamot
Mats Kornö	Ledamot
Lovisa Persson	Ledamot
Johanna Persson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Sjöberg	Ordinarie Extern	Baker Tilly Saxos
---------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-11. Extra stämma med anledning av stadgeändring och val av ny auktoriserad revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gnistan 1	2016	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

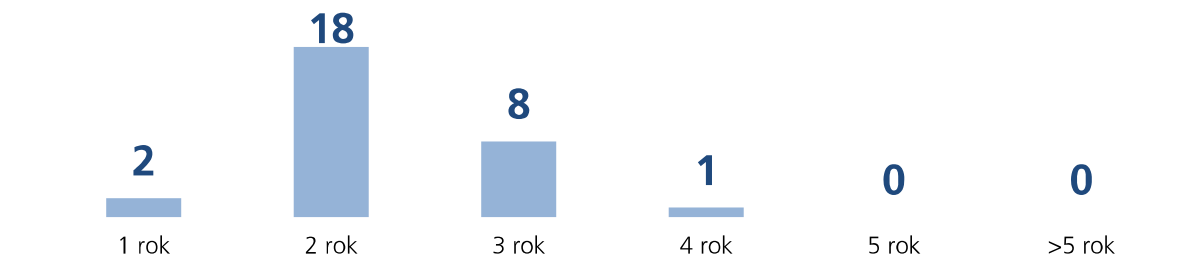
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 833 m², varav 1 627 m² utgör boyta och 206 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	55 m ²	2024-09-01
Restaurang	94 m ²	2025-11-30
Cafe	65 m ²	2025-02-28

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Reparationer av portar	2022	
Reparationer i tvättstuga	2022	
Hissreparationer	2022	
Garantiåtgärder	2019 - 2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre reparation av tak	2023	Reparation Q1 2023
Spolning av rör och avlopp	2024	Planeras åtgärdas senast 2024
OVK besiktning	2025	Senast 2025-02-19
Översyn av utrustning i tvättstuga	2026	Nuvarande leasingavtal på maskinpark utlöper 260301

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städ	Sekant AB
Klottersanering	Klottrets fiende
Hiss	Thyssens
Tvättmaskiner	EP Service

Föreningens ekonomi

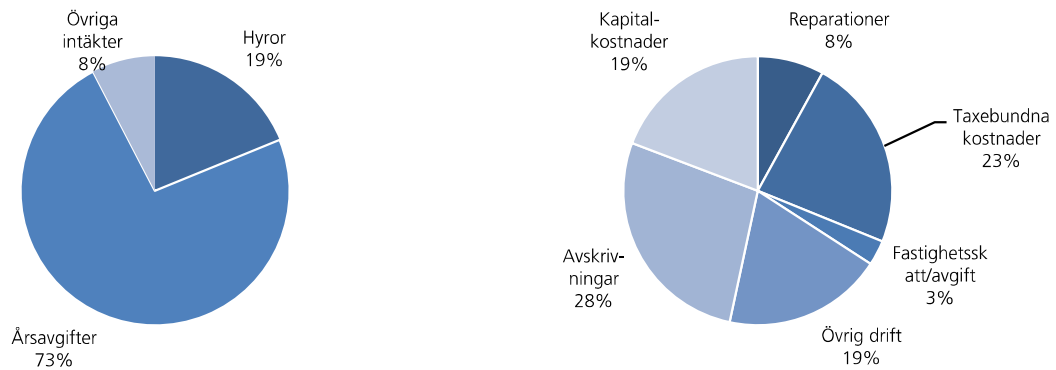
Föreningens ekonomi är känslig för de kraftiga kostnadsökningar som sker och har skett vad gäller främst räntor och energi som under verksamhetsåret har påverkat ekonomin negativt.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5%
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	550 512	673 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 533 413	1 416 628
Finansiella intäkter	530	41
Ökning av kortfristiga skulder	0	143 268
	1 533 943	1 559 937
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 210 579	1 039 577
Finansiella kostnader	436 511	379 000
Ökning av kortfristiga fordringar	128 891	27 094
Minskning av långfristiga skulder	59 263	237 052
Minskning av kortfristiga skulder	96 586	0
	1 931 831	1 682 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	152 623	550 512
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-397 888	-122 785

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.

El-arbete har gjorts i en av föreningens kommersiella lokaler.

Arbetet med att erhålla slutbesked på fastigheten fortgår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	668	674	558
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 374	682	79	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 278	14 315	14 460	14 570
Elkostnad/m ² totalyta	120	56	32	44
Värmekostnad/m ² totalyta	98	99	78	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	33	32	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	238	190	193	115
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-736	-625	-459	-431
Nettoomsättning (tkr)	1 488	1 399	1 217	1 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 627 m² bostäder och 206 m² lokaler.

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	48 810 000	0	0	48 810 000
Upplåtelseavgifter	11 545 000	0	0	11 545 000
Fond för yttre underhåll	292 860	73 215	0	219 645
S:a bundet eget kapital	60 647 860	73 215	0	60 574 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 807 748	-73 215	-624 547	-1 109 986
Årets resultat	-735 787	-735 787	624 547	-624 547
S:a fritt eget kapital	-2 543 535	-809 002	0	-1 734 533
S:a eget kapital	58 104 325	-735 787	0	58 840 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-735 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 734 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 215
summa balanserat resultat	-2 543 535

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 543 535
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 488 267	1 398 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 146	17 798
Summa rörelseintäkter		1 533 413	1 416 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 041 579	-850 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 076	-121 820
Personalkostnader	Not 6	-59 925	-67 648
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-622 639	-622 639
Summa rörelsekostnader		-1 833 219	-1 662 216
RÖRELSERESULTAT		-299 806	-245 588
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 511	-379 000
Summa finansiella poster		-435 982	-378 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-735 787	-624 547
ÅRETS RESULTAT		-735 787	-624 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	81 377 895
		82 000 535
Summa materiella anläggningstillgångar	81 377 895	82 000 535
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 377 895	82 000 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	89 452	628
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	258 715
		616 537
Summa kortfristiga fordringar	348 167	617 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	348 167	617 165
SUMMA TILLGÅNGAR	81 726 063	82 617 699

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 355 000	60 355 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	292 860	219 645
Summa bundet eget kapital		60 647 860	60 574 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 807 748	-1 109 986
Årets resultat		-735 787	-624 547
Summa fritt eget kapital		-2 543 535	-1 734 533
SUMMA EGET KAPITAL		58 104 325	58 840 112
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 230 896	0
Summa långfristiga skulder		23 230 896	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	23 290 159
Leverantörsskulder		49 798	55 818
Skatteskulder		144 388	151 896
Övriga skulder		17 832	105 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 825	174 003
Summa kortfristiga skulder		390 842	23 777 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 726 063	82 617 699

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 127 849	1 086 943
Hyror lokaler momspliktiga	199 926	137 547
Hyror lokaler	83 029	111 285
Hyror förråd	5 670	139
Bredbandsintäkter	90 480	90 480
Hysesrabatt	-30 000	-27 500
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	-38	-64
	1 488 267	1 398 830

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	43 765	7 932
Övriga intäkter	1 381	9 866
	45 146	17 798

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 054	31 267
	Fastighetskötsel beställning	7 878	10 988
	Snöröjning/sandning	-282	27 600
	Städning entreprenad	42 824	43 071
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 900	0
	Myndighetstillsyn	6 967	0
	Gemensamma utrymmen	2 790	80
	Garage/parkering	0	300
	Gård	1 919	5 169
	Serviceavtal	12 829	23 319
	Förbrukningsmateriel	2 676	3 087
	Fordon	200	1 935
		146 754	146 815
	Reparationer		
	Tvättstuga	48 870	39 937
	Entré/trapphus	-19	1 844
	Lås	11 525	9 775
	VVS	29	0
	Ventilation	12 584	10 849
	Elinstallationer	15 545	0
	Hiss	53 182	44 011
	Fönster	33 251	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-54	3 687
	Vattenskada	5 913	0
		180 827	110 103
	Taxebundna kostnader		
	El	219 393	111 555
	Värme	180 360	197 019
	Vatten	84 758	65 666
	Sophämtning/renhållning	40 918	37 960
		525 430	412 200
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 814	12 887
	Bredband	107 113	79 447
		120 927	92 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 641	88 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 041 579	850 109

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 247	2 457
	Medlemsinformation	0	239
	Tele- och datakommunikation	7 206	0
	Inkassering avgift/hyra	7 324	1 444
	Revisionsarvode extern revisor	15 898	0
	Föreningskostnader	443	0
	Styrelseomkostnader	603	1 811
	Fritids- och trivselkostnader	670	279
	Studieverksamhet	-13	1 250
	Förvaltningsarvode	50 783	51 100
	Administration	20 695	4 536
	Korttidsinventarier	-92	10 424
	Konsultarvode	4 311	48 280
		109 076	121 820
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 600	52 601
	Sociala kostnader	14 325	15 047
		59 925	67 648
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	622 639	622 639
		622 639	622 639

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 868 453	83 868 453
	Utgående anskaffningsvärde	83 868 453	83 868 453
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 867 918	-1 245 279
	Årets avskrivningar enligt plan	-622 639	-622 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 490 558	-1 867 918
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 377 895	82 000 535
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 604 513	21 604 513
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 103 000	4 044 000
	Taxeringsvärde mark	11 056 000	4 337 000
		52 159 000	8 381 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 800 000	1 009 000
	Lokaler	2 359 000	7 372 000
		52 159 000	8 381 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	106 092	46 747
	Klientmedel hos SBC	152 203	346 470
	Fordringar kreditfakturor	0	19 278
	Räntekonto hos SBC	421	204 041
		258 715	616 537
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	219 645	146 430
	Reservering enligt stadgar	73 215	73 215
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	292 860	219 645

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SoliFast	3,020 %	23 230 896	0	2025-05-02
Danske Bank		Löst	23 290 159	
Summa skulder till kreditinstitut		23 230 896	23 290 159	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-23 290 159	
		23 230 896	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 230 896 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	0	63 063
Avgifter och hyror	178 825	110 940
	178 825	174 003

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenskador efter vinterns skyfall åtgärdas.

Spolning av avloppsstammar genomförs.

Visst underhåll av el-centralen planeras.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Erik Persson
Ordförande

Qasim Ahmad
Ledamot

Mats Kornö
Ledamot

Lovisa Persson
Ledamot

Johanna Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Baker Tilly Saxos

Linda Sjöberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralen 47
Org.nr 769631-8778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralen 47 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Amiralen 47 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Löddeköpinge / 2023

Baker Tilly Saxos

Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor

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