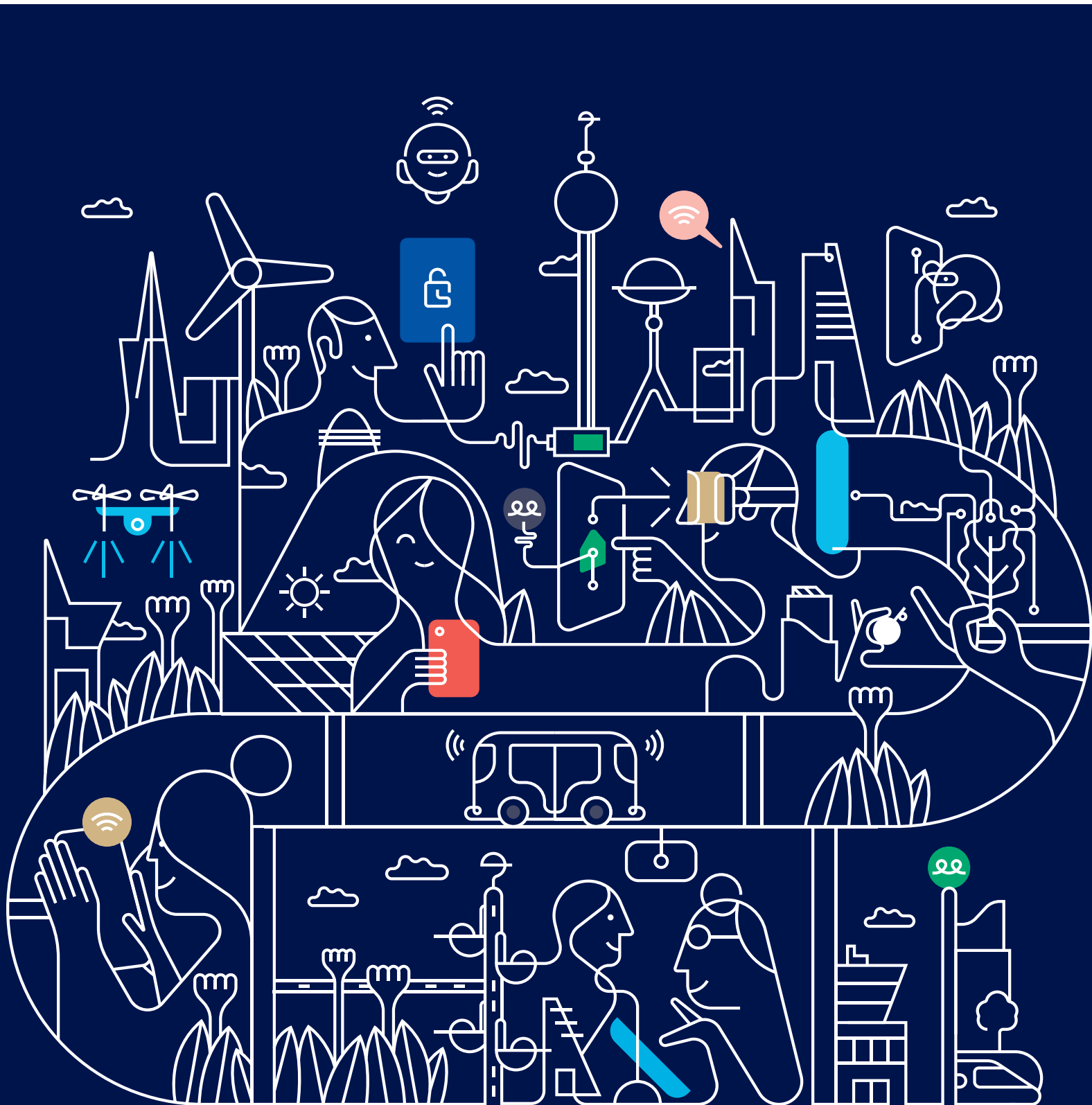




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Perstorp



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 Perstorp

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 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Österskärs Vägförening. Föreningens andel är 36,8 procent. Samfälligheten förvaltar vägar i Österskår.

Styrelsen

Maria Lundell	Ordförande
Karl-Gustav Arvidsson	Ledamot
Agneta Hellman	Ledamot
Peter Lundin	Ledamot

Magnus Johansson Juvas	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén	Ordinarie Extern	Revidentia AB
Måns Jonsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Rikard Collsiö
Liselotte Johanson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUNA 9:1	1986	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

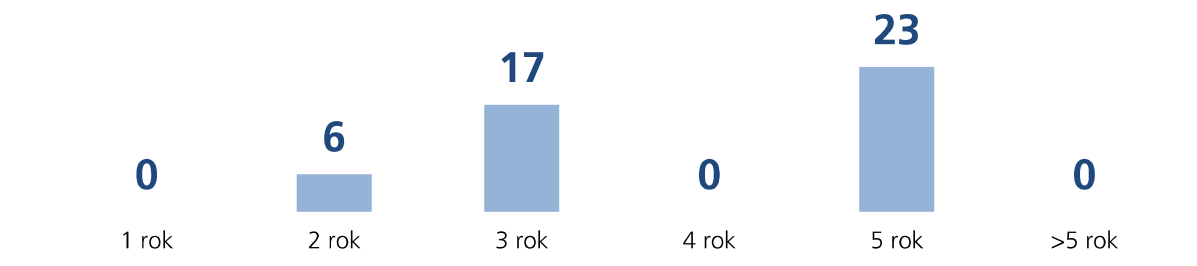
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 46 småhus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 249 m², varav 4 249 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Gemensamhetslokal och bastu i
Båthus
Småbåtsbrygga med kaj.
Tennisbana, boulebana och
lekplatser.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt under verksamhetsåret.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skadebesiktning av garage och gårdsbjälklag	2022	
Byte av 10 frånluftsvärmepump	2022	
Installation av 5 luftvärmepumpar	2022	
HLR kurs	2022	
Beskärning av fruktträd	2022	
Nedtagning av 3 tallar på kullen	2022	
Byte av garagefläkt	2021	
Nyetablering av sopstation med återvinning	2021	
Nyetablering av plantering vid sopstationen	2021	
Byte av varmvattenberedare i Båthuset	2021	
Byte av 1 luftvärmeaggregat	2021	
Reparation och målning av parkbänkar	2021	
Byte av 4 frånluftsvärmepumpar	2021	
Uppsäkkring till 63 amp i båda garagen	2021	
Installation av 24 laddstolpar	2021	
Återställande av plantering invid flaggstången	2021	
LED-belysning i garagen och biutrymmen	2021	
Stamspolning, samtliga lägenheter	2021	
Spolning av dagvattensystem	2020	
Tennisbanan, renovering	2020	
Skyddsrum, självsläckande belysning	2020	
Mossrensning tak	2020	
Hjärtstartare monterad	2020	Utbildning återstår
Upprustning av lekplats	2020	
Byte av 38 luftvärmeaggregat	2020	
Båthuset, brandsäkerhetsutrustning	2020	
Båthuset, dålig lukt	2020	Dött mårddjur avlägsnat
Trädvård	2020	
Nytt bastuaggregat	2019	
Byte av 1 luftvärmeaggregat	2019	
Reparation av trapporna	2019	
Omläggning av tak på trädgårdsförråd, 6 st.	2019	
Byte av 6 FTX-aggregat	2018	
Båthus, tak och rötskada	2017	
Trädvård	2016	
Mossrensning tak	2016	
Båthus, insp fundament	2016	
Reparation/målning av fasader	2014	
Målning av betongfasader garage	2014	
Nya belysnings och elstolpar brygga	2014	
Totalenovering av bastun.	2013	
Ny takbeläggning entréförråd	2013	
Lyft av några förråd	2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn dagvattensystem över garage	2023	
Byte av frånluftsvärmepumpar	2023	
Målning Båthus	2024	
Reparation av båthusets betongdäck	2025	2026
Reparation av pelare o väggar i garagen	2026	Besiktning
Gårdsbjälklaget, utbyte	2028	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fibernät /Internet	IP Österåker
KabelTV	Telenor
Elnätsabonnemang	E-ON Sverige AB
Snöröjning	Veteranpoolen
El	Vattenfall
Elbilsladdning	EWays

Föreningens ekonomi

Avgifterna kommer framöver att anpassas efter rådande ränteläge och föreningens finansieringsbehov avseende kommande investeringar.

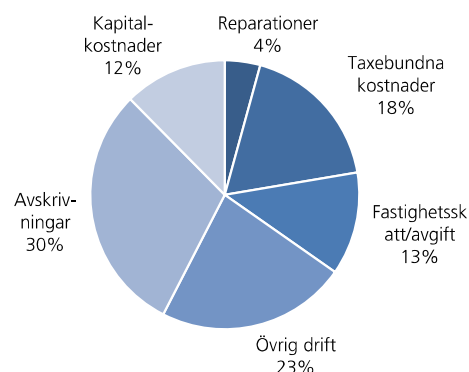
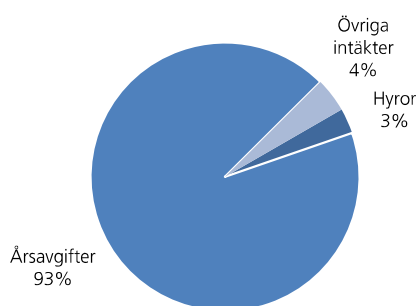
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 19,40 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 6,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 827 989	2 946 696
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 845 705	2 569 765
Finansiella intäkter	10 109	6 373
Kapitaltillskott	150 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	148 777	0
	3 154 590	2 576 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 901 323	2 102 590
Finansiella kostnader	409 860	170 091
Ökning av materiella anläggningstillgångar	581 606	1 047 154
Ökning av kortfristiga fordringar	120 034	128
Minskning av kortfristiga skulder	0	374 882
	3 012 823	3 694 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 969 757	1 827 989
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	141 767	-1 118 706

*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

Under räkenskapsåret har luftvärmepumpar installerats i fem av enplanslägenheterna. Vidare har arbete påbörjats med utbyte av frånluftvärmepumparna i övriga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	561	561	561
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 546	7 546	7 546	7 546
Elkostnad/m ² totalyta	37	20	12	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	83	63	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	40	40	55
Soliditet (%)	7	8	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-444	-630	-177	323
Nettoomsättning (tkr)	2 845	2 554	2 480	2 469

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 249 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	1 400 000	0	0	1 400 000
Kapitaltillskott	150 000	150 000	0	0
Fond för yttre underhåll	2 791 660	349 700	0	2 441 960
S:a bundet eget kapital	4 341 660	499 700	0	3 841 960
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 316 867	-349 700	-630 199	-336 969
Årets resultat	-443 645	-443 645	630 199	-630 199
S:a ansamlad förlust	-1 760 512	-793 345	0	-967 167
S:a eget kapital	2 581 148	-293 645	0	2 874 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-443 645
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-967 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 700
summa balanserat resultat	-1 760 512

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

6 296
-1 754 216

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 845 222	2 553 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	483	15 946
Summa rörelseintäkter		2 845 705	2 569 765

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 600 810	-1 808 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 476	-236 510
Personalkostnader	Not 6	-58 037	-57 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-988 275	-933 656
Summa rörelsekostnader		-2 889 598	-3 036 246

RÖRELSERESULTAT

-43 894 **-466 481**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 109	6 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 860	-170 091
Summa finansiella poster		-399 751	-163 718

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-443 645 **-630 199**

ÅRETS RESULTAT

-443 645 **-630 199**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	33 156 913	33 116 224
Pågående byggnation	Not 9	0	447 358
Summa materiella anläggningstillgångar		33 156 913	33 563 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 159 713	33 566 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 884	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	653 994	106 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 834	68 718
Summa kortfristiga fordringar		739 712	175 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 421 939	1 724 802
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		1 421 939	1 724 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 161 651	1 899 850
SUMMA TILLGÅNGAR		35 321 364	35 466 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 000	1 400 000
Kapitaltillskott		150 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 791 660	2 441 960
Summa bundet eget kapital		4 341 660	3 841 960
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 316 867	-336 969
Årets resultat		-443 645	-630 199
Summa ansamlad förlust		-1 760 512	-967 167
SUMMA EGET KAPITAL		2 581 148	2 874 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 092 454	32 092 454
Leverantörsskulder		111 330	106 547
Skatteskulder		38 560	29 764
Övriga skulder		73 784	13 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	424 088	348 696
Summa kortfristiga skulder		32 740 216	32 591 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 321 364	35 466 232

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	74 år	74 år
Yttertak	23 år	23 år
Fasad/balkong	21 år	21 år
Fönster	19 år	19 år
Stomkomplettering förening	33 år	33 år
Stomkomplettering medlem	33 år	33 år
Stamledningar	33 år	33 år
Värmesystem	41 år	41 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel	33 år	33 år
Sekundärbyggnader	21 år	21 år
Lekplats	20 år	20 år
Ljuddämpare värmeanläggning	7 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 642 555	2 386 161
	Hyror parkering	46 200	45 600
	Hyror båtplats	39 887	32 640
	Kabel-TV intäkter	1 800	0
	Bredbandsintäkter	87 711	85 176
	Elintäkter	0	2 400
	Elintäkter laddstolpe	-400	1 800
	Elintäkter laddstolpe moms	9 366	0
	Övriga debiterade avgifter	2 538	0
	Överlåtelse/pantsättning	14 490	0
	Fakturerade kostnader	1 200	0
	Öresutjämning	-125	42
		2 845 222	2 553 819
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	483	15 946
		483	15 946

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 083	5 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 099
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 103	6 042
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 828	16 969
	Snöröjning/sandning	49 354	38 636
	Städning enligt beställning	4 280	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 325
	Gård	4 447	10 761
	Förbrukningsmateriel	18 286	49 430
	Fordon	209	0
		143 591	142 262
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 802	12 713
	VVS	15 206	71 375
	Värmeanläggning/undercentral	72 994	15 206
	Elinstallationer	7 626	14 736
	Tak	9 060	2 613
	Mark/gård/utemiljö	11 931	9 500
	Garage/parkering	9 725	111 610
	Skador/klotter/skadegörelse	9 704	0
	Vattenskada	0	48 750
		139 048	286 503
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	3 575	0
	Garage/parkering	2 721	0
		6 296	0
	Taxebundna kostnader		
	El	158 368	84 173
	Vatten	292 077	353 636
	Sophämtning/renhållning	134 836	109 444
	Grovsopor	10 254	19 290
		595 535	566 543
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 058	106 496
	Markhyra/vägavgift/avgäld	106 720	112 800
	Kabel-TV	107 359	108 584
	Bredband	0	93 403
		308 137	421 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	408 204	392 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 600 810	1 808 695

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	858	399
	Juridiska åtgärder	0	859
	Inkassering avgift/hyra	975	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 531	18 438
	Föreningskostnader	4 416	21 563
	Fritids- och trivselkostnader	10 779	5 766
	Studieverksamhet	7 375	0
	Förvaltningsarvode	108 541	106 192
	Administration	25 724	4 652
	Korttidsinventarier	10 409	0
	Konsultarvode	44 069	72 486
	Tidningar facklitteratur	0	495
	Föreningsavgifter	6 080	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 720	5 660
		242 476	236 510
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	44 998
	Sociala kostnader	13 037	12 386
		58 037	57 384
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	309 545	309 545
	Yttertak K3	38 975	38 975
	Fasader/balkonger K3	48 694	48 694
	Fönster/dörrar och portar K3	53 542	53 542
	Stomkomplettering förening K3	62 339	62 339
	Stomkomplettering medlem K3	116 885	116 885
	Stamledningar VA K3	40 225	39 699
	Värmesystem K3	75 073	50 614
	Luftbehandlingssystem K3	114 365	102 435
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	79 980	66 235
	Sekundärbyggnader K3	19 665	15 707
	Utemiljö allmänt K3	28 987	28 987
		988 275	933 656

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 683 757	46 083 961
	Nyanskaffningar	1 028 964	599 796
	Utgående anskaffningsvärde	47 712 721	46 683 757
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 567 533	-12 633 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-988 275	-933 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 555 808	-13 567 533
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 156 913	33 116 224
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 200 000	3 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 215 000	51 215 000
	Taxeringsvärde mark	65 352 000	65 352 000
		116 567 000	116 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 567 000	116 567 000
		116 567 000	116 567 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	204 930
	Pågående om- och tillbyggnad	0	242 428
		0	447 358
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 149	3 143
	Skattefordran	31 813	0
	Klientmedel hos SBC	547 255	103 187
	Fordringar	71 214	0
	Räntekonto hos SBC	563	0
		653 994	106 330

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	28 937	36 182	
	Kabel-TV	29 707	26 816	
	Bostadsrätterna	5 810	5 720	
	Hyra båtplats	1 380	0	
		65 834	68 718	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	2 441 960	2 112 406	
	Reservering enligt stadgar	349 700	349 700	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 146	
	Vid årets slut	2 791 660	2 441 960	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2,966 %	9 671 574	9 671 574	2023-02-28
	Swedbank 2,966 %	17 944 344	17 944 344	2023-02-28
	Swedbank 2,966 %	4 476 536	4 476 536	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut	32 092 454	32 092 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-32 092 454	32 092 454	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 092 454 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 185 000	38 185 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	28 915	20 062
	Sophämtning	2 258	0
	Arvoden	32 229	22 500
	Sociala avgifter	10 126	6 272
	Ränta	64 142	3 394
	Avgifter och hyror	284 369	218 627
	Snöröjning/sandning	0	10 000
	Garage/parkering	0	67 841
	Upplupna kostnader	2 049	0
		424 088	348 696

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att under det kommande verksamhetsår fortsätta med det pågående utbytet av värmepumpar. Byte kommer att ske efter hand. Arbetet med status- och konstruktionsbesiktning av Båthuset kommer att påbörjas under våren.

Styrelsens underskrifter

Österåker den / 2023

Maria Lundell
Ordförande

Karl-Gustav Arvidsson
Ledamot

Agneta Hellman
Ledamot

Peter Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Måns Jonsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Perstorp

Org.nr 716419-4727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Perstorp 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Perstorp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 betryggande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 juni 2023

Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Måns Jonsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 278 052	2 642 555	2 553 000
Hyror parkering	46 200	46 200	44 000
Hyror båtplats	44 026	39 887	33 000
Kabel-TV intäkter	0	1 800	0
Bredbandsintäkter	91 260	87 711	85 000
Elintäkter moms	20 000	0	0
Elintäkter laddstolpe	0	-400	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	9 366	0
Övriga debiterade avgifter	0	2 538	0
Överlåtelse/pantsättning	0	14 490	0
Fakturerade kostnader	0	1 200	0
Öresutjämning	0	-125	0
Övriga intäkter	0	483	138 000
	3 479 538	2 845 705	2 853 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-24 083	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-29 103	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-13 828	-20 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-49 354	-25 000
Städning enligt beställning	0	-4 280	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-5 000	-4 447	-10 000
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-18 286	-18 000
Fordon	0	-209	0
	-101 000	-143 591	-86 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	-2 802	-555 000
VVS	0	-15 206	0
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-72 994	0
Elinstallationer	0	-7 626	0
Tak	0	-9 060	0
Mark/gård/utemiljö	-56 000	-11 931	0
Garage/parkering	0	-9 725	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-9 704	0
	-176 000	-139 048	-555 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-3 575	0
Garage/parkering	0	-2 721	0
	0	-6 296	0
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-158 368	-65 000
Vatten	-390 000	-292 077	-268 000
Sophämtning/renhållning	-137 500	-134 836	-124 000
Grovsopor	-16 500	-10 254	-15 000
	-744 000	-595 535	-472 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-108 000	-94 058	-100 000
Markhyra/väavgift/avgäld	-115 000	-106 720	-115 000
Kabel-TV	-107 000	-107 359	-107 000
Bredband	-95 000	0	-95 000
	-425 000	-308 137	-417 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-372 000	-408 204	-372 000
	-372 000	-408 204	-372 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-858	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-975	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 531	-19 000
Föreningskostnader	-25 000	-4 416	-25 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-10 779	-2 000
Studieverksamhet	0	-7 375	0
Förvaltningsarvode	-120 000	-108 541	-110 000
Administration	-6 000	-25 724	-5 000
Korttidsinventarier	0	-10 409	0
Konsultarvode	-15 000	-44 069	0
Föreningsavgifter	0	-6 080	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 720	-6 000
	-193 000	-242 476	-168 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 837	-15 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-61 000	-58 037	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-310 000	-309 545	-310 000
Yttertak K3	-39 000	-38 975	-39 000
Fasader/balkonger K3	-49 000	-48 694	-49 000
Fönster/dörrar och portar K3	-54 000	-53 542	-54 000
Stomkomplettering förening K3	-63 000	-62 339	-63 000
Stomkomplettering medlem K3	-117 000	-116 885	-117 000
Stamledningar VA K3	-41 000	-40 225	-39 000
Värmesystem K3	-51 000	-75 073	-51 000
Luftbehandlingssystem K3	-133 000	-114 365	-99 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-67 000	-79 980	-67 000
Sekundärbyggnader K3	-20 000	-19 665	-8 000
Utemiljö allmänt K3	-29 000	-28 987	-29 000
	-973 000	-988 275	-925 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 045 000	-2 889 598	-3 056 000
RÖRELSERESULTAT	434 538	-43 894	-203 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	7 500	10 092	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-962 790	-408 836	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-1 024	0
	-955 290	-399 751	-171 000
RESULTAT	-520 752	-443 645	-374 000

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