



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 med säte i Örebro org.nr. 769636-4962 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grundläggaren 5	2018-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	53
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	780
9	p-platser	0
Totalt 23 objekt		833

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Karlsson	Ordförande
Martin Aldrin	Ledamot
Bahram Pazhman	Ledamot
Pontus Sjögren	Suppleant
Oscar Lindell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Karlsson, Bahram Pazhman, Martin Aldrin och Pontus Sjögren.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonas Karlsson, Martin Aldrin, Bahram Pazhman.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jim Wahlström utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Jonas Karlsson (sammankallande), Martin Aldrin samt Bahram Pazhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14 i trädgården, Kungsgatan 52. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2022 höjts med 2%.

En förändring av årsavgiften med +29% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att de ökande räntorna kommer tvinga till en ökad höjning av årsavgifterna.

Föreningen gör avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel samt städning har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Telenor för bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Laddstolpar
2021	Grillplats
2021	Asfaltering
2022	Motordriven enkelgrind

Under året har föreningen införskaffat en motordriven enkelgrind och utemöbler.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Inga planerade underhåll kommande året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Föreningen hade städdag i samband med årsstämman.

Föreningens epostadress: brfgrundläggaren5@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018*
Sparande, kr/kvm	170	127	228	262	-50
Skuldsättning, kr/kvm	10 787	10 899	11 012	11 012	11 124
Räntekänslighet, %	16	17	17	19	82
Energikostnad, kr/kvm	184	193	141	149	42
Driftskostnad, kr/kvm	433	397	327	351	182
Årsavgifter, kr/kvm	717	698	695	635	146
Totala intäkter, kr/kvm	813	761	771	805	183
Nettoomsättning, tkr	676	634	642	670	153
Resultat efter finansiella poster, tkr	-97	-125	-31	-1	-99
Soliditet, %	64	64	64	64	59

* 2018 avser 6 månader

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 817 625	0	0	16 817 625
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	39 000	39 000
S:a bundet eget kapital, kr	16 817 625	0	39 000	16 856 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-131 043	-124 673	-39 000	-294 717
Årets resultat, kr	-124 673	124 673	-97 441	-97 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-255 716	0	-136 441	-392 158
S:a eget kapital, kr	16 561 909	0	-97 441	16 464 467

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-255 717
Årets resultat, kr	-97 441
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-392 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-392 158

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	676 448	633 648
Summa rörelseintäkter		676 448	633 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-360 238	-330 601
Övriga externa kostnader	Not 4	-17 618	-14 556
Personalkostnader och arvoden	Not 5	0	-10 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-239 121	-230 430
Summa rörelsekostnader		-616 977	-586 099
Rörelseresultat		59 471	47 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 079	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-158 991	-172 407
Summa finansiella poster		-156 912	-172 222
Årets resultat		-97 441	-124 673

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 657 608	24 886 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	143 992	70 068
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 801 600</u>	<u>24 957 033</u>
Summa anläggningstillgångar		24 801 600	24 957 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	1 738	714
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	830 204	22 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 839	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>842 781</u>	<u>22 981</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	0	809 398
Summa omsättningstillgångar		842 781	832 379
SUMMA TILLGÅNGAR		25 644 381	25 789 412

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 817 625	16 817 625
Fond för yttre underhåll		39 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 856 625</u>	<u>16 817 625</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-294 717	-131 043
Årets resultat		-97 441	-124 673
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-392 157</u>	<u>-255 717</u>
Summa eget kapital		<u>16 464 468</u>	<u>16 561 908</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>5 332 005</u>	<u>8 980 215</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 332 005	8 980 215
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 648 210	93 540
Leverantörsskulder		28 875	37 851
Skatteskuld		41 976	41 196
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>118 091</u>	<u>74 702</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 851 851</u>	<u>247 289</u>
Summa skulder		<u>9 183 856</u>	<u>9 227 504</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 648 324</u>	<u>25 789 412</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-97 441	-124 673
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 121	230 430
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>141 680</u>	<u>105 757</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 963	7 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 892	-7 733
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>179 609</u>	<u>105 866</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-190 150
Investeringar i maskiner/inventarier	-83 688	-46 410
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-83 688</u>	<u>-236 560</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-93 540	-93 540
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-93 540</u>	<u>-93 540</u>
Årets kassaflöde	2 381	-224 234
Likvida medel vid årets början	831 653	1 055 888
Likvida medel vid årets slut	830 092	831 653

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,33
Markanläggningar	5
Inventarier	6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	558 612	544 060
Hyror	107 400	89 000
Övriga avgifter	8 021	0
Övriga intäkter	5 415	588
Bruttoomsättning	679 448	633 648
Hyresbortfall	-3 000	0
	676 448	633 648
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	71 762	47 922
Reparationer	5 683	27 178
El	31 496	18 811
Uppvärmning	100 523	97 240
Vatten	21 390	44 358
Sophämtning	18 034	0
Övriga avgifter	27 286	21 712
Förvaltningskostnader	41 747	52 603
Fastighetsavgift	21 198	20 778
Övriga driftskostnader	21 119	0
	360 238	330 601
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	885
Porto och bankavgifter	1 485	1 721
Juridiska avgifter	298	0
Revisionskostnad	13 125	11 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 910	0
Övriga kostnader	800	700
	17 618	14 556
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	0
Löner och andra ersättningar	0	8 000
Sociala kostnader	0	2 512
	0	10 512
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	219 849	219 849
Markanläggningar	9 508	5 001
Inventarier	9 764	5 580
	239 121	230 430
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 049	0
Övriga finansiella intäkter	30	185
	2 079	185
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	158 809	172 221
Räntekostnader kortfristiga skulder	182	186
	158 991	172 407

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	16 720 126	16 529 976
Årets investeringar	0	190 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 720 126	16 720 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-721 610	-496 760
Årets avskrivningar	-229 357	-224 850
Utgående avskrivningar	-950 967	-721 610
Bokfört värde	15 769 159	15 998 516
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 888 449	8 888 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 888 449	8 888 449
Summa byggnader och mark	24 657 608	24 886 965
Taxeringsvärde för Grundläggaren 5 i Örebro. Värdeår 1930.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	8 327 000
Byggnad - lokaler	297 000	
	7 497 000	8 327 000
Mark - bostäder hyreshus	4 290 000	4 461 000
	4 290 000	4 461 000
Taxeringsvärde totalt	11 787 000	12 788 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	76 410	30 000
Årets investeringar	83 688	46 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 098	76 410
Ingående avskrivningar	-6 342	-762
Årets avskrivningar	-9 764	-5 580
Utgående avskrivningar	-16 106	-6 342
Bokfört värde	143 992	70 068

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 738	714		
		1 738	714		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		112	12		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		830 092	22 255		
		830 204	22 267		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		0	809 398		
		0	809 398		
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	16 817 625	0	-131 043	-124 673	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-124 673	124 673	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		39 000	-39 000		
Årets resultat				-97 441	
Belopp vid årets slut	0	16 817 625	39 000	-294 717	-97 441
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	133641	1,02%	2024-09-30	3 592 086	37 416
Stadshypotek AB	988824	1,99%	2023-09-30	3 592 086	37 416
Stadshypotek AB	988825	2,78%	2026-09-30	1 796 043	18 708
				8 980 215	93 540
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 332 005	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 512 515
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 354 375	9 354 375
Summa ställda säkerheter				9 354 375	9 354 375
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				93 540	93 540
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 554 670	0
				3 648 210	93 540
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				13 000	0
Övriga kortfristiga skulder				1 700	0
				14 700	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				68 020	45 001
Upplupna räntekostnader				26 343	29 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				23 728	0
				118 091	74 702

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Bahram Pazhman

.....
Jonas Karlsson

.....
Martin Aldrin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Jim Wahlström

KPMG
Av stämman vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5, org. nr 769636-4962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 för år 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 31 december 2022 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.

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 Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 för år 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 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 försumelse 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro den

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:28:18



BAHRAM PAZHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:21:15



MARTIN ALDRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:30:42



JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:25:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

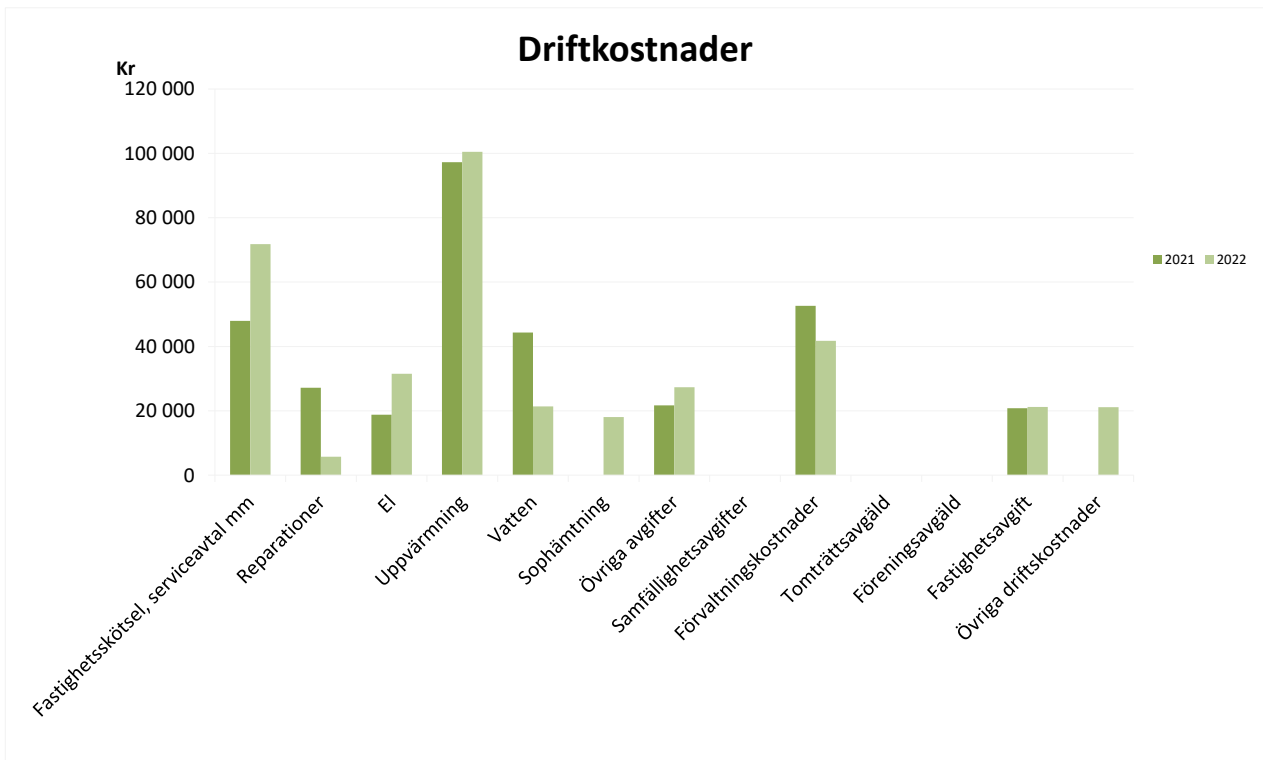
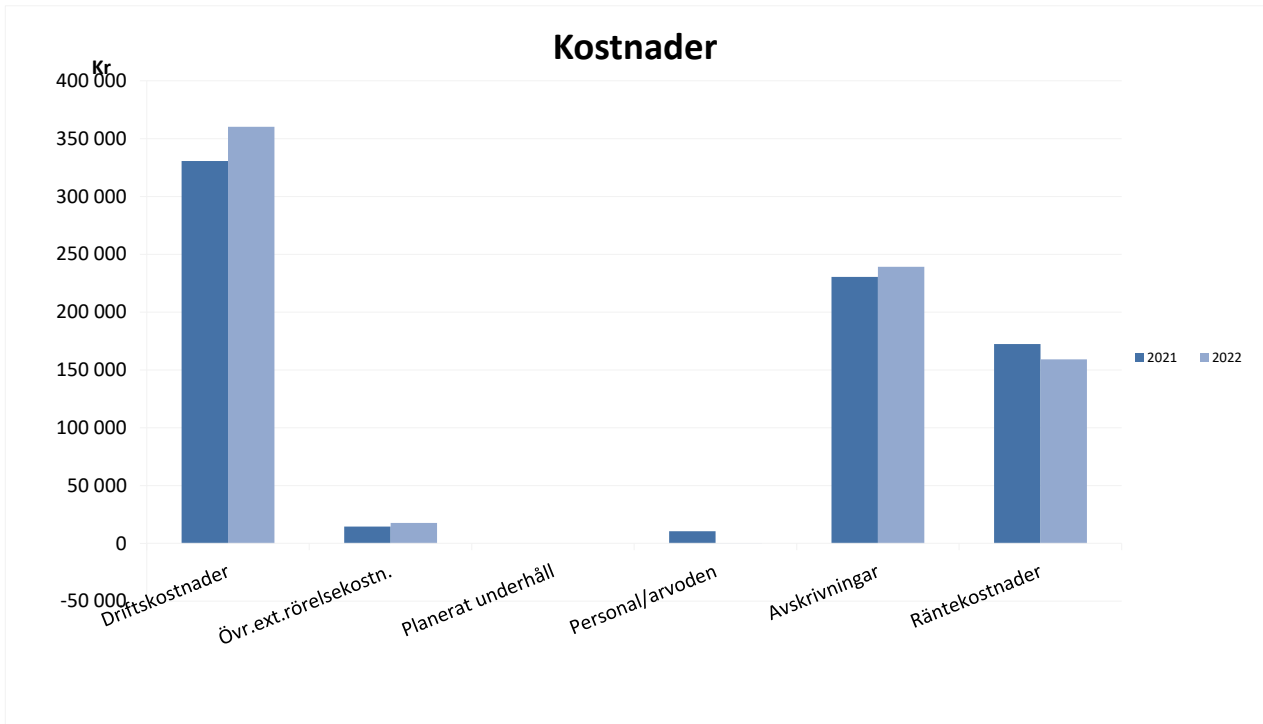
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:26:25







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5



170
KR/KVM
SPARANDE



10787
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



16%
RÄNTEKÄNSLIGHET



184
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



717
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 170 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10787 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 16%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 717 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.