



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mustmästaren

Styrelsen får härmed upprätta 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 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälltorps Gård Samfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som vissa vägar, parkeringar och gräsytor som inte tillhör någon av föreningarna.

#### Styrelsen

Elin Kroon	Ordförande
Victoria Bolinder	Ledamot
Teodora Javadzadeh	Ledamot
Thommy Ohlin	Ledamot
Jonas Sandbäck	Ledamot

Susanne Eriksson

Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Susanne Eriksson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

**Valberedning**

Kristian Aspelin

Joakim Fjällgård

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ananasäppet 6 och 7	2021	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 1 småhus.

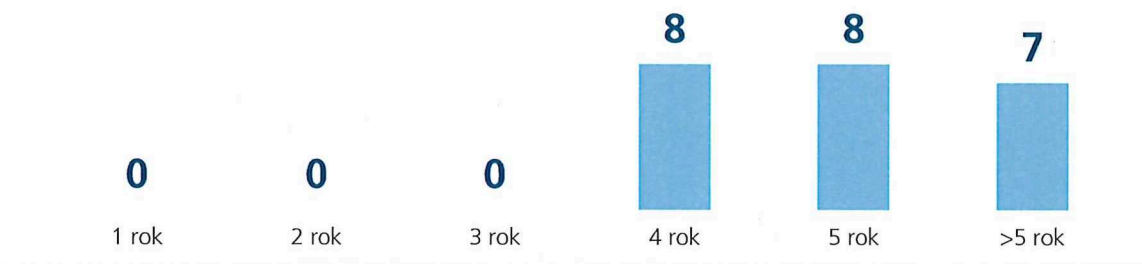
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 775 m<sup>2</sup>, varav 2 775 m<sup>2</sup> utgör boyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Kökspaviljong

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Lekplats, strid sand, påfyllning/Byte	2026
Stenmjöl, gångyta, omläggning	2027

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
IP-Only	Fiber
Trollhättans Energi	Avfallshantering

### Föreningens ekonomi

En flerårsbudget är gjord av Interimstyrelsen.

Föreningen följer den intygsgivna ekonomiska planen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

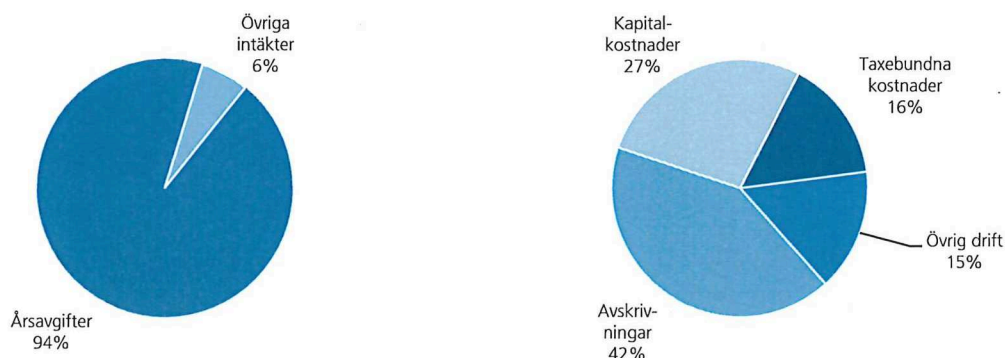
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>330 627</b>	
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 504 927	236 817
Finansiella intäkter	170	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	139 123
Medlemsinsatser	0	66 455 000
Ersättning OBOS	0	17 188
Ökning av långfristiga skulder	0	14 259 455
Ökning av kortfristiga skulder	40 485	316 918
	<b>1 545 582</b>	<b>81 424 938</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	471 491	215 373
Finansiella kostnader	417 805	37 938
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	80 841 000
Ökning av kortfristiga fordringar	161 913	0
Minskning av långfristiga skulder	258 996	0
	<b>1 310 205</b>	<b>81 094 311</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>566 003</b>	<b>330 627</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>235 376</b>	<b>330 627</b>

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



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteökningar på den del av lån som lades om i november 2022 påverkades kraftigt. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 4% från och med Januari 2023. I övrigt inga utförda underhållsarbeten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	509	42
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 107	11 200
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	4
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	151	14
Soliditet (%)	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-16
Nettoomsättning (tkr)	1 483	122

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 775 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 855 000	0	0	66 855 000
Fond för yttre underhåll	137 438	111 000	0	26 438
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 992 438</b>	<b>111 000</b>	<b>0</b>	<b>66 881 438</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-136 744	-111 000	-16 494	-9 250
Årets resultat	-22 448	-22 448	16 494	-16 494
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-159 192</b>	<b>-133 448</b>	<b>0</b>	<b>-25 744</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>66 833 246</b>	<b>-22 448</b>	<b>0</b>	<b>66 855 694</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-159 192</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-159 192</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 482 981	121 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 946	115 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 504 927</b>	<b>236 817</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-300 490	-202 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 417	-12 711
Personalkostnader	Not 6	-24 147	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 685	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 109 739</b>	<b>-215 373</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>395 188</b>	<b>21 444</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 805	-37 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-417 635</b>	<b>-37 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-22 448</b>	<b>-16 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-22 448</b>	<b>-16 494</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	97 296 315	97 935 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97 296 315</b>	<b>97 935 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 296 315</b>	<b>97 935 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	12 436	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	149 477	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>161 913</b>	<b>0</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Klientmedel	566 003	330 627
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>566 003</b>	<b>330 627</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>727 916</b>	<b>330 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>98 024 231</b>	<b>98 265 627</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 855 000	66 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	137 438	26 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 992 438</b>	<b>66 881 438</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-136 744	-9 250
Årets resultat		-22 448	-16 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-159 192</b>	<b>-25 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 833 246</b>	<b>66 855 694</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 374 672	20 461 004
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 374 672</b>	<b>20 461 004</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 446 332	10 618 996
Leverantörsskulder		0	12 151
Skatteskulder		136 800	136 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	233 181	180 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 816 313</b>	<b>10 948 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 024 231</b>	<b>98 265 627</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 413 201	116 725
Vattenintäkter	46 680	3 890
Elintäkter laddstolpe	14 400	1 200
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Öresutjämning	6	1
	<b>1 482 981</b>	<b>121 817</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	20 738	0
Övriga intäkter	1 208	115 000
	<b>21 946</b>	<b>115 000</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	12 175	5 925
	Gemensamma utrymmen	11 244	0
	Gård	1 999	0
		<b>25 418</b>	<b>5 925</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 077	10 411
	Vatten	100 994	10 715
	Sophämtning/renhållning	42 209	9 673
		<b>234 280</b>	<b>30 779</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 792	29 138
		<b>40 792</b>	<b>29 138</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>136 800</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>300 490</b>	<b>202 662</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 316	0
	Tele- och datakommunikation	7 804	0
	Inkassering avgift/hyra	1 027	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	0
	Föreningskostnader	725	0
	Förvaltningsarvode	98 095	12 578
	Administration	17 700	133
		<b>146 417</b>	<b>12 711</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 376	0
	Sociala kostnader	5 771	0
		<b>24 147</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022
	Byggnad	638 685
		<b>638 685</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 935 000	0
	Nyanskaffningar	0	97 935 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 935 000</b>	<b>97 935 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 685	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-638 685</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 296 315</b>	<b>97 935 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 985 000	20 985 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde mark	34 200 000	34 200 000
		<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
		<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	130 727	0
	Fordringar	18 750	0
		<b>149 477</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	26 438	0
	Reservering enligt stadgar	111 000	9 250
	Ersättning ifrån OBOS	0	17 188
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>137 438</b>	<b>26 438</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,280 %	10 273 668	10 360 000	2023-11-15
Nordea	4,100 %	10 273 668	10 360 000	2024-11-20
Nordea	1,530 %	10 273 668	10 360 000	2025-11-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 821 004</b>	<b>31 080 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 446 332	-10 618 996	
		<b>20 374 672</b>	<b>20 461 004</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 526 024 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	31 080 000	31 080 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	13 746	10 411
Vatten	6 158	5 941
Sophämtning	3 585	3 447
Arvoden	8 260	0
Sociala avgifter	2 595	0
Ränta	66 679	37 938
Avgifter och hyror	132 158	123 245
	<b>233 181</b>	<b>180 982</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut skulle potentiellt kunna bli ytterligare ränteökningar på det lån som går ut i november 2023. Styrelsen ser en viss risk för detta och ser ett behov för att i sådant fall höja avgiften inför 2024. Inga planerade större underhållsarbeten finns i nuläget.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Trollhättan den / 2023

Elin Kroon  
Ordförande

Victoria Bolinder  
Ledamot

Teodora Javadzadeh  
Ledamot

Thommy Ohlin  
Ledamot

Jonas Sandbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mustmästaren, org. nr 769638-2360

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mustmästaren 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 i 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. 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 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 Mustmästaren 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 förtlöpa 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.

Stockholm den 12 maj 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 467 136	1 413 201	1 100 000
Vattenintäkter	46 680	46 680	0
Elintäkter laddstolpe	32 400	14 400	0
Överlåtelse/pantsättning	0	8 694	0
Öresutjämning	0	6	0
Fakturerade kostnader	0	20 738	0
Övriga intäkter	0	1 208	0
	<b>1 546 216</b>	<b>1 504 927</b>	<b>1 100 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-20 000	-12 175	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 244	0
Gård	-25 000	-1 999	0
	<b>-45 000</b>	<b>-25 418</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-92 000	-91 077	0
Vatten	-92 000	-100 994	0
Sophämtning/renhållning	-43 500	-42 209	0
	<b>-227 500</b>	<b>-234 280</b>	<b>0</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-40 792	0
	<b>-42 000</b>	<b>-40 792</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-2 316	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-7 804	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 027	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	0
Föreningskostnader	0	-725	0
Förvaltningsarvode	-120 000	-98 095	0
Administration	-20 000	-17 700	0
	<b>-170 000</b>	<b>-146 417</b>	<b>0</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-18 375	-18 376	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-7 875	-5 771	-3 000
	<b>-26 250</b>	<b>-24 147</b>	<b>-10 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-641 000	-638 685	0
	<b>-641 000</b>	<b>-638 685</b>	<b>0</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 151 750</b>	<b>-1 109 739</b>	<b>-30 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>394 466</b>	<b>395 188</b>	<b>1 070 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	139	0
Låneräntor	-650 000	-416 859	-777 000
Övriga räntekostnader	0	-946	0
	<b>-650 000</b>	<b>-417 635</b>	<b>-777 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-255 534</b>	<b>-22 448</b>	<b>293 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)