

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 Drotten 2 i Jönköping

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Drottens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 46,5 procent. Samfälligheten förvaltar gård, gemensamhetslokaler, garage med 145 parkeringsplatser..

Styrelsen

Jan Winberg	Ordförande
Jessica Berner	Ledamot
Robert Csiki	Ledamot
Eino Hjort af Ornäs	Ledamot
Veronica Johansson	Ledamot
Alem Muharemovic	Ledamot

Daniel Ingemarsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sandra Hvitman Ordinarie Extern BDO Göteborg AB

Valberedning

Eino Hjort af Ornäs
Veronica Johansson
Alem Muharemovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drotten 10	2016	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

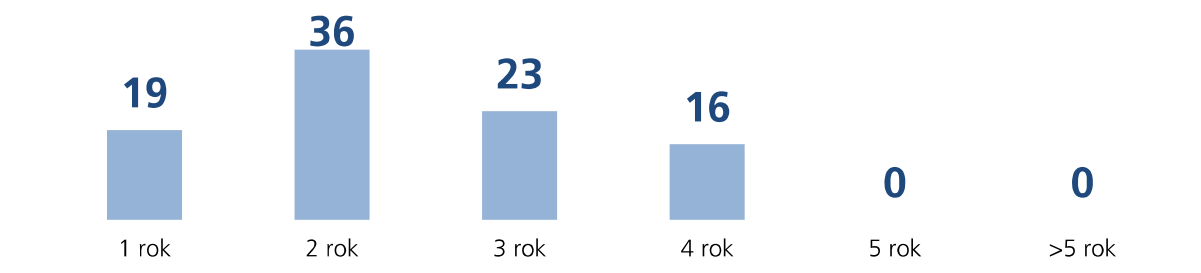
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2020 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 005 m², varav 6 005 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Cykelrum
Förråd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning	Fastighetsservice AB
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hissar	Kone hissar AB
Störningsjour	Securitas
IMD el	Infometric
Tvättning avfallskärl	Kärltvätt Sverige AB
Hemsida	Simply Brf AB
Avfallshantering	PreZero

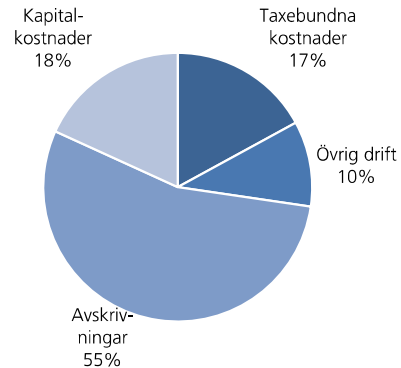
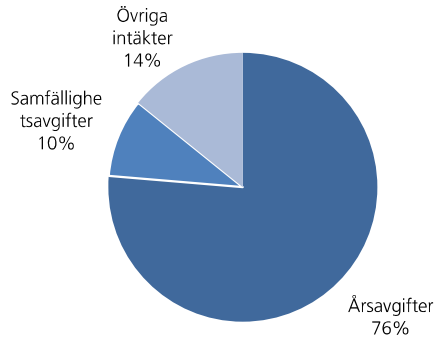
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 855 993	1 155 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 799 982	4 062 411
Finansiella intäkter	2 761	621
	4 802 743	4 063 032
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 093 974	1 826 385
Finansiella kostnader	1 328 063	1 017 841
Ökning av kortfristiga fordringar	2 387	19 954
Minskning av långfristiga skulder	1 578 710	450 600
Minskning av kortfristiga skulder	10 782	48 067
	5 013 916	3 362 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 644 821	1 855 993
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-211 173	700 185

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samråd med konsult har upphandling av låneräntor gjorts med olika banker. För att minska föreningens sårbarhet mot stigande räntor har ett av lånen delats upp och lagts om på olika löptider.

Genomfört upphandling av ny leverantör av fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	598	246
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 614	14 877	14 750
Elkostnad/m ² totalyta	85	60	18
Värmekostnad/m ² totalyta	63	67	21
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	221	169	70
Soliditet (%)	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 592	-2 754	-1 144
Nettoomsättning (tkr)	4 751	4 051	1 676

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 005 m² bostäder. I föregående årsredovisning utgick beräkningen från upplåtelseavtalen 6 087 m² då ingen yta fanns taxerad. Från 2021 baseras beräkningen på ytan i taxeringsbeslutet. Flerårsöversikten för 2020 baseras på intäkter och kostnader från 1 augusti.

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	214 160 000	0	0	214 160 000
Fond för yttre underhåll	772 700	292 500	0	480 200
S:a bundet eget kapital	214 932 700	292 500	0	214 640 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 671 086	-292 500	-2 754 088	-1 624 498
Årets resultat	-2 592 188	-2 592 188	2 754 088	-2 754 088
S:a ansamlad förlust	-7 263 275	-2 884 688	0	-4 378 586
S:a eget kapital	207 669 425	-2 592 188	0	210 261 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 592 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 378 587
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 500
summa balanserat resultat	-7 263 275

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 263 275
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 750 932	4 051 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 050	11 041
Summa rörelseintäkter		4 799 982	4 062 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 799 312	-1 608 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 940	-156 577
Personalkostnader	Not 6	-48 722	-61 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 972 894	-3 972 894
Summa rörelsekostnader		-6 066 869	-5 799 279
RÖRELSERESULTAT		-1 266 887	-1 736 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 761	621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328 063	-1 017 841
Summa finansiella poster		-1 325 302	-1 017 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 592 188	-2 754 088
ÅRETS RESULTAT		-2 592 188	-2 754 088

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	294 498 599	298 471 493
Summa materiella anläggningstillgångar	294 498 599	298 471 493
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	294 498 599	298 471 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	34 672	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 714 388	2 032 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	237 502	162 810
Summa kortfristiga fordringar	1 986 562	2 194 868
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	-453	28
Summa kassa och bank	-453	28
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 986 110	2 194 895
SUMMA TILLGÅNGAR	296 484 708	300 666 388

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 160 000	214 160 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	772 700	480 200
Summa bundet eget kapital		214 932 700	214 640 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 671 086	-1 624 498
Årets resultat		-2 592 188	-2 754 088
Summa ansamlad förlust		-7 263 275	-4 378 586
SUMMA EGET KAPITAL		207 669 425	210 261 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 030 720	59 220 484
Summa långfristiga skulder		59 030 720	59 220 484
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 726 154	30 115 100
Leverantörsskulder		186 369	190 335
Skatteskulder		77 222	198 410
Övriga skulder		39 427	25 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	755 391	654 787
Summa kortfristiga skulder		29 784 563	31 184 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 484 708	300 666 388

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 aviseras 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	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 650 668	3 590 943
	Hyror förråd	16 733	12 000
	Samfällighetsintäkter	452 636	0
	Bredbandsintäkter	201 912	201 775
	Hysesrabatt	-5 045	0
	Elintäkter	13 536	13 527
	Elintäkter moms	345 780	182 202
	Överlåtelse/pantsättning	24 151	0
	Avgift andrahandsuthyrning	21 585	10 461
	Gästlägenhet	29 000	40 470
	Öresutjämning	-25	-8
		4 750 932	4 051 370
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	8 888	10 657
	Försäkringsersättning	40 062	0
	Återbäring försäkringsbolag	100	384
		49 050	11 041

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	92 074	108 060
	Fastighetskötsel beställning	2 743	2 776
	Städning enligt beställning	1 388	0
	Gemensamma utrymmen	4 356	118
	Sophantering	13 832	8 080
	Serviceavtal	65 867	64 724
	Förbrukningsmateriel	0	19 109
	Teleport/hissanläggning	37 275	37 275
	Störningsjour och larm	0	9 573
		217 535	249 715
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	884
	Källare	0	1 150
	Entré/trapphus	0	30 560
	Lås	12 250	0
	VVS	40 062	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 356	0
		53 668	32 594
	Taxebundna kostnader		
	El	508 094	359 062
	Värme	376 106	402 428
	Vatten	206 517	192 242
	Sophämtning/renhållning	154 314	147 893
		1 245 031	1 101 625
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 634	46 898
	Bredband	190 632	143 072
		240 266	189 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 812	34 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 799 312	1 608 314
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 565	4 376
	Tele- och datakommunikation	3 946	4 979
	Inkassering avgift/hyra	0	3 701
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	34 125
	Föreningskostnader	14 075	14 231
	Styrelseomkostnader	1 871	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 028	0
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	91 372	87 768
	Administration	32 056	4 897
	Konsultarvode	75 277	0
		245 940	156 577

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 025	47 600
	Sociala kostnader	9 697	13 894
		48 722	61 494
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	672 714	672 714
	Yttertak K3	191 712	191 712
	Fasader/balkonger K3	160 717	160 717
	Fönster/dörrar och portar K3	237 723	237 723
	Stomkomplettering förening K3	367 353	367 353
	Stomkomplettering medlem K3	688 786	688 786
	Stamledningar VA K3	229 595	229 595
	Värmesystem K3	298 474	298 474
	Luftbehandlingssystem K3	420 504	420 504
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	390 312	390 312
	Hissar K3	131 328	131 328
	Utemiljö allmänt K3	183 676	183 676
		3 972 894	3 972 894
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	304 099 760	304 099 760
	Utgående anskaffningsvärde	304 099 760	304 099 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 628 267	-1 655 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 972 894	-3 972 894
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 601 161	-5 628 267
	Planenligt restvärde vid årets slut	294 498 599	298 471 493
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	74 504 440	74 504 440
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	122 443 564
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	41 000 000
		195 000 000	163 443 564
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	195 000 000	160 000 000
	Lokaler	0	3 443 564
		195 000 000	163 443 564

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	57 179	164 156	
	Klientmedel hos SBC	1 066 637	1 184 624	
	Fordringar	11 936	11 936	
	Räntekonto hos SBC	578 636	671 342	
		1 714 388	2 032 058	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	21 495	19 541	
	Förutbetald Bredband	47 658	47 658	
	Förutbetald Vattenkostnad	17 612	14 282	
	Upplupen Försäkringsersättning	40 062	0	
	Upplupna Elintäkter	105 374	81 328	
	Upplupna Årsavgifter	5 301	0	
		237 502	162 809	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	480 200	240 200	
	Reservering enligt stadgar	292 500	240 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	772 700	480 200	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank	3,170 %	14 832 462	0
	Danske Bank	2,670 %	28 427 450	29 706 184
	Danske Bank	2,170 %	14 832 462	0
	Danske Bank	1,050 %	0	29 814 700
	Danske Bank	1,400 %	29 664 500	29 814 700
			87 756 874	89 335 584
	Summa skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 726 154	-30 115 100
			59 030 720	59 220 484

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 265 354 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 000 000	174 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	82 892	64 307
	Värme	64 163	68 043
	Sophämtning	1 918	2 080
	Arvoden	0	23 850
	Sociala avgifter	0	7 494
	Ränta	179 142	87 642
	Avgifter och hyror	426 377	401 996
	Fastighetsskötsel	899	0
	Förbrukningsmaterial kredit	0	-625
		755 391	654 787

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

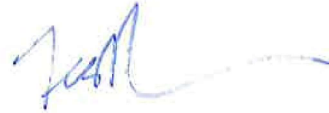
Axcell Fastighetspartner tillträdde som ny leverantör av Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning i januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Jönköping den 29 / 5 2023




Jan Winberg
Ordförande



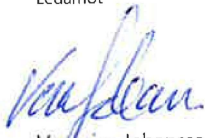
Jessica Berner
Ledamot



Robert Csiki
Ledamot



Eino Hjort af Ornäs
Ledamot



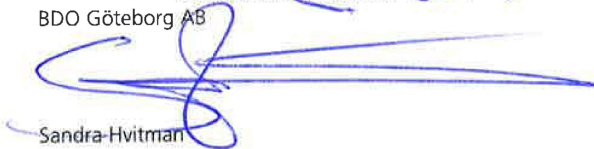
Veronica Johansson
Ledamot



Alem Muharemovic
Ledamot

(Daniel Ingemarsson Suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2023
BDO Göteborg AB



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping
Org.nr. 769629-7063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping 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 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. 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, förfälskning, 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 Drotten 2 i Jönköping 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 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 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.

Jönköping den 30 maj 2023

BDO Göteborg AB



Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se