

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lättnaden
769631-0965

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lättnaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Örebro Bytomten 9.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma alternativt val på två år. Styrelsen består av följande:

Pelle Saverman , ordförande	2023
Jerker Hjertsson	2023
Elin Snabb	2023
Andrew Sharp	2023

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2023
------------------------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två av föreningens styrelseledamöter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens alla 27 lägenheter upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen har per 2022-12-31 tre lån hos Nordea Hypotek som uppgår till 33 825 260 kr med räntevillkor på 2,41 %, 4,04 % och 1,31 %. Årlig amortering uppgår till 360 000 kr och årets räntekostnad uppgår till 454 800 kr.

Information om fastigheten

Bostadsyta: 2 997 kvm

Byggnadsår: 2017

Tomt: 7 585 kvm

Administration

Ekonomisk förvaltning
Revision
Avfallshantering
Vatten och avlopp
Fastighetsförsäkring

Aspia AB
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Örebro kommun, Tekniska förvaltningen
Örebro kommun, Tekniska förvaltningen
Trygg-Hansa

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Medlemsinformation

Under året har det tillkommit 8 st medlemmar (7 st) och 8 st medlemmar har utträtt (7 st). Antalet medlemmar vid årets slut är 47 st (49 st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Avgifter och hyror	1 537	1 503	1 468	1 469
Resultat efter finansiella poster	-237	-240	-201	8
Soliditet (%)	60	60	60	60
Lån per kvm boyta	11	11	12	12
Årsavgifter per kvm boyta (kr)	507	498	490	490

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 946 000	434 136	-1 227 077	-240 120	52 912 939
Disposition av föregående års resultat:		170 343	-410 463	240 120	0
Årets resultat				-236 970	-236 970
Belopp vid årets utgång	53 946 000	604 479	-1 637 540	-236 970	52 675 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 637 540
årets förlust	-236 970
	-1 874 510

behandlas så att

Avsättning fond för yttre underhåll enligt stadgar	170 343
i ny räkning överföres	-2 044 853
	-1 874 510

Årets kassaflöde uppgår till 67 628 kr vilket understiger den föreslagna avstättningen till fond för yttre underhåll. Styrelsens uppfattning är dock att avsättningen till fond för yttre underhåll om 170 343 kr enligt föreningens stadgar ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 537 155	1 502 741
Övriga rörelseintäkter		0	-180
Summa rörelseintäkter		1 537 155	1 502 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-279 014	-253 392
Övriga externa kostnader	4	-233 211	-232 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-807 100	-807 100
Summa rörelsekostnader		-1 319 325	-1 293 089
Rörelseresultat		217 830	209 472
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 800	-449 592
Summa finansiella poster		-454 800	-449 592
Resultat efter finansiella poster		-236 970	-240 120
Resultat före skatt		-236 970	-240 120
Årets resultat		-236 970	-240 120

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

85 618 284

86 425 384

Summa materiella anläggningstillgångar

85 618 284

86 425 384

Summa anläggningstillgångar

85 618 284

86 425 384

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

361 479

262 640

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 808

29 645

Summa kortfristiga fordringar

392 287

292 285

Kassa och bank

Kassa och bank

1 062 533

994 905

Summa kassa och bank

1 062 533

994 905

Summa omsättningstillgångar

1 454 820

1 287 190

SUMMA TILLGÅNGAR

87 073 104

87 712 574

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 946 000	53 946 000
Fond för yttre underhåll		604 479	434 136
Summa bundet eget kapital		54 550 479	54 380 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 637 540	-1 227 077
Årets resultat		-236 970	-240 120
Summa fritt eget kapital		-1 874 510	-1 467 197
Summa eget kapital		52 675 969	52 912 939
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 465 260	33 915 260
Summa långfristiga skulder		33 465 260	33 915 260
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		56 252	31 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 623	493 173
Summa kortfristiga skulder		931 875	884 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 073 104	87 712 574

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-236 970	-240 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	807 100	807 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		570 130	566 980
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-98 839	4 870
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 163	14 702
Förändring av leverantörsskulder		25 050	-46 683
Förändring av kortfristiga skulder		22 450	3 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		517 628	543 663
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-450 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-360 000
Årets kassaflöde		67 628	183 663
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		994 905	811 242
Likvida medel vid årets slut		1 062 533	994 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Avgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån per kvm boyta

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm boyta.

Årsavgifter per kvm boyta (kr)

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm boyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 519 560	1 493 774
Överlåtelse/ Pantsättningsavgift	17 595	8 967
	1 537 155	1 502 741

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	-10 661	-8 486
Vatten & avlopp	-89 262	-79 215
Trädgårdsarbete entreprenad	-118 926	-61 187
Städning & renhållning	-42 502	-41 804
Reparation och underhåll fastighet	-17 663	-62 700
	-279 014	-253 392

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	-9 775	0
Företagsförsäkringar	-39 914	-54 169
Ersättningar till revisor	-19 375	-24 465
Redovisningstjänster	-80 160	-74 391
Bankkostnader	-2 099	-1 398
Övriga externa kostnader	-6 574	-4 376
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter.	-55 196	-55 196
Kostnad för överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-10 653	-13 752
Föreningsavgifter	-4 930	-4 850
Programvaror	-4 535	0
	-233 211	-232 597

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 910 000	89 910 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 910 000	89 910 000
Ingående avskrivningar	-3 484 616	-2 677 516
Årets avskrivningar	-807 100	-807 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 291 716	-3 484 616
Utgående redovisat värde	85 618 284	86 425 384
Taxeringsvärden byggnader	47 952 000	47 952 000
Taxeringsvärden mark	8 829 000	8 829 000
	56 781 000	56 781 000
Bokfört värde byggnader	76 418 264	77 225 384
Bokfört värde mark	9 200 000	9 200 000
	85 618 264	86 425 384

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 964 000	35 964 000
	35 964 000	35 964 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 33 825 260 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 465 260	33 915 260
	33 465 260	33 915 260
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	360 000	360 000
	360 000	360 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek 56653	4,04	2024-12-18	11 092 735	11 242 735
Nordea Hypotek 56661	1,31	2023-12-20	22 532 525	22 832 525
Nordea Hypotek 61746	2,41	2023-01-21	200 000	200 000
			33 825 260	34 275 260
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare med förfall senare än fem år efter balansdagen uppgå till 32 025 260 kr.

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	807 100	807 100
	807 100	807 100

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av stigande inflation och höjda räntor har styrelsen beslutat att höja avgifterna från och med 2023-01-01.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pelle Saverman
Ordförande

Jerker Hjertsson

Elin Snabb

Andrew Sharp

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Storm
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 11:10:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK STORM

Datum

Erik Storm
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄTTNADEN 769631-0965 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 10:31:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PELLE SAVERMAN

Datum

Pelle Saverman

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 11:04:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jerker Mikael Hjertsson

Datum

Jerker Hjertsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 09:53:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN SNABB

Datum

Elin Snabb

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 11:06:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREW SHARP

Datum

Andrew Sharp

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lättnaden, org.nr 769631-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lättnaden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lättnaden 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.

Örebro det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Storm
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 11:11:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK STORM

Datum

Erik Storm

Senior Manager

Leveranskanal: E-post