



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gudö Park i Haninge



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 Gudö Park i Haninge

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gudö Gårdsväg samfällighetsförening. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

Styrelsen

Sofia Ingeborg Elisabet Torberg	Ordförande
Linda Berglund	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Jihad Naim Hamdan Jihad Bou	Ledamot
Ilpo Wilkman	Ledamot
Madeleine Geidenstam	Suppleant
Bo Eric Svensson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

Lotta Jubel
Andreas Wohlfeil

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gudö 3:509	2015	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkringar AB.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

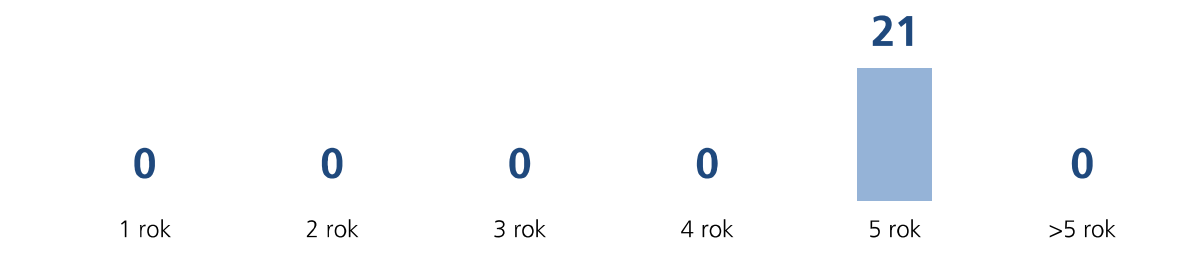
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 21 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 982 m², varav 2 982 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lekplats
Parkeringsyta
Redskapsbod

Kommentar

Gästparkering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påfyllande av sandlådesand	2022	
Nytt tak, redskapsbod	2022	Takpapp lades om på redskapsboden
Besiktning lekplats	2022	Årlig besiktning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Årlig besiktning av lekplats	2023	
Målning av fasaderna	2024 - 2026	Målerifirma har tittat på våra hus och meddelat att målning inte är akut kommande år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SMS	Snöröjning
Tele2	Tv bredband
One.com	Styrelsemail hemsida mm

Föreningens ekonomi

Styrelsen jobbar med att se över alla kostnader som föreningen har. Detta görs på både kort och lång sikt. Vi förhandlar med banker, vi ser över våra avtal och omförhandlar. Vi har tittat på exempelvis tele2, planering av renovering av lekplats skjuts på framtiden samt att vi tittar på snöröjning etc.

Vi tar heller inte in konsult vid årsmöten, vi har haft årsmöten på teams för att minska kostnader för hyra av lokal.

En extra amortering på lånen beslutades vid årsskiftet.

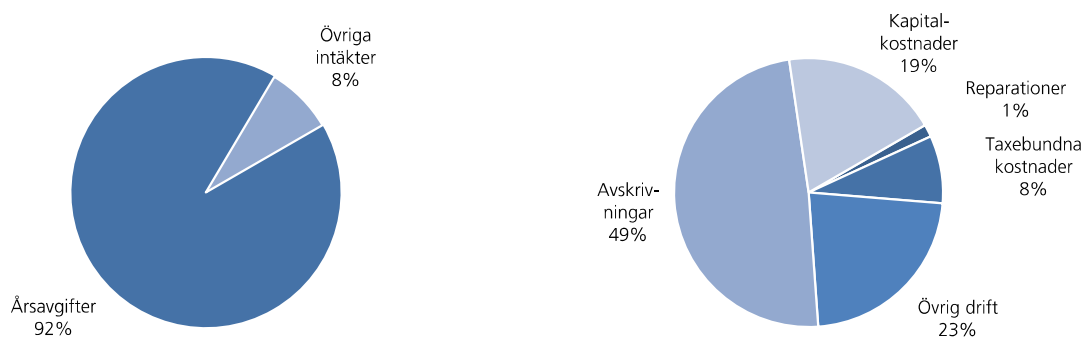
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 21,38 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 4,04 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 435 957	1 717 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 271 057	1 235 242
Finansiella intäkter	4 470	245
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 396
Ökning av kortfristiga skulder	23 534	0
	1 299 062	1 270 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	449 861	565 855
Finansiella kostnader	264 778	250 080
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-10 584	-162 288
Ökning av kortfristiga fordringar	23 715	0
Minskning av långfristiga skulder	443 000	839 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 713
	1 170 770	1 549 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 553 664	1 435 957
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 707	-282 005

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft två städdagar. På dessa har vi bland annat rustat upp taket på redskapsboden, rensat buskar, oljat lekplats och bänkar. Vi har även uppmanat till att tvätta bort påväxt av alger på våra staket och fasader. Styrelsen har jobbat intensivt med budgetarbetet då det höjda ränteläget påverkar föreningen mm. Vi har påbörjat ett samarbete med de två närmsta föreningarna och hoppas på fortsatt gemensamt arbete för att få till bättre avtal.

Vi har haft en firma inne för att inspektera våra fasader och se om och när vi kan behöva måla om. Vid första utsago ser vi att det inte behövs målas om akut under 2023.

Det har varit en del elfel och två vattenskadefrågor som hanterats under året.

Vi följde och följer intensivt utvecklingen i samhället gällande inflation och räntepåverkan. Vi har tagit kontakt med andra banker för att eventuellt lägga om lånen till fördelaktigare villkor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	391	380	380	380
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 695	7 843	8 124	8 154
Elkostnad/m ² totalyta	8	6	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	40	48	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	84	110	106
Soliditet (%)	78	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-123	-257	-294	-140
Nettoomsättning (tkr)	1 271	1 231	1 191	1 235

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 982 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	75 600 000	0	0	75 600 000
Upplåtelseavgifter	5 095 000	0	0	5 095 000
Fond för yttre underhåll	2 638 069	521 738	-72 750	2 189 081
S:a bundet eget kapital	83 333 069	521 738	-72 750	82 884 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 507 300	-521 738	-184 617	-2 800 946
Årets resultat	-123 087	-123 087	257 367	-257 367
S:a fritt eget kapital	-3 630 387	-644 825	72 750	-3 058 312
S:a eget kapital	79 702 682	-123 087	0	79 825 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-123 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 985 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-521 738
summa balanserat resultat	-3 630 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 630 388
----------------------------------	-------------------

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	1 271 057	1 231 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 792
Summa rörelseintäkter		1 271 057	1 235 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-304 111	-424 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 612	-67 848
Personalkostnader	Not 6	-59 138	-73 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-683 975	-676 919
Summa rörelsekostnader		-1 133 836	-1 242 774
RÖRELSERESULTAT		137 222	-7 532
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 470	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 778	-250 080
Summa finansiella poster		-260 308	-249 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 087	-257 367
ÅRETS RESULTAT		-123 087	-257 367

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	101 244 261	101 928 236
Summa materiella anläggningstillgångar	101 244 261	101 928 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 244 261	101 928 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 573	2 177
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 568 514	1 088 488
Summa kortfristiga fordringar	1 586 087	1 090 665
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	442	354 442
Summa kassa och bank	442	354 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 586 529	1 445 107
SUMMA TILLGÅNGAR	102 830 790	103 373 343

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 695 000	80 695 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 638 069	2 189 081
Summa bundet eget kapital		83 333 069	82 884 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 507 300	-2 800 946
Årets resultat		-123 087	-257 367
Summa fritt eget kapital		-3 630 387	-3 058 312
SUMMA EGET KAPITAL		79 702 682	79 825 769
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 212 666	7 583 333
Summa långfristiga skulder		15 212 666	7 583 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 732 584	15 804 917
Leverantörsskulder		10 188	16 915
Övriga skulder		13 817	16 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	158 853	125 913
Summa kortfristiga skulder		7 915 442	15 964 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 830 790	103 373 343

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 167 059	1 132 740
Kabel-TV intäkter	42 840	42 840
Vattenintäkter moms	57 456	55 869
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	80	1
	1 271 057	1 231 450

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	3 792
	0	3 792

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	11 125
	Snöröjning/sandning	82 214	71 625
	Myndighetstillsyn	5 120	42 350
	Gemensamma utrymmen	769	0
	Gård	0	45
	Förbrukningsmateriel	100	539
		88 203	125 684
	Reparationer		
	Vattenskada	20 576	6 693
		20 576	6 693
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	24 000
	Mark/gård/utemiljö	0	48 750
		0	72 750
	Taxebundna kostnader		
	El	23 517	17 993
	Vatten	90 702	118 914
	Grovsopor	0	4 180
		114 219	141 087
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 519	34 792
	Kabel-TV	43 595	43 333
		81 114	78 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	304 111	424 339
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 084	125
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	2 970
	Fritids- och trivselkostnader	8 561	932
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	45 425	37 612
	Administration	7 100	1 550
	Konsultarvode	4 242	7 959
		86 612	67 848
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 004	56 052
	Sociala kostnader	14 134	17 616
		59 138	73 668

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	673 391	673 391
	Förbättringar	10 584	3 528
		683 975	676 919
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 800 232	105 645 000
	Nyanskaffningar	-10 584	155 232
	Utgående anskaffningsvärde	105 789 648	105 800 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 871 996	-3 198 606
	Årets avskrivningar enligt plan	-683 975	-676 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 555 971	-3 875 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 244 261	101 928 236
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 305 938	38 305 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 764 000	43 764 000
	Taxeringsvärde mark	25 725 000	25 725 000
		69 489 000	69 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 489 000	69 489 000
		69 489 000	69 489 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 980	6 973
	Momsavräkning	8 312	0
	Klientmedel hos SBC	537 531	320 287
	Räntekonto hos SBC	1 015 691	761 228
		1 568 514	1 088 488
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 189 081	1 667 343
	Reservering enligt stadgar	521 738	521 738
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 750	0
	Vid årets slut	2 638 069	2 189 081

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,990 %	7 629 333	7 983 333	2024-02-23
Swedbank	3,082 %	7 732 584	7 821 584	2023-02-28
Swedbank	0,690 %	7 583 333	7 583 333	2024-02-23
Summa skulder till kreditinstitut		22 945 250	23 388 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 732 584	-15 804 917	
		15 212 666	7 583 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 500 250 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	33 565	12 660
Avgifter och hyror	106 575	102 753
Snöröjning	18 713	10 500
	158 853	125 913

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det som står högt på agendan för kommande verksamhetsår är att ordna planteringen vid gästparkeringen. Vi ska ha årlig besiktning av lekplatsen samt att vi ska genomföra gemensamma städdagar. Vi fortsätter att följa samhällsutvecklingen gällande inflationsläget och de räntelägen som kommer påverka oss. Vi har även tittat på omläggning av lån till annan bank.

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2023

Sofia Ingeborg Elisabet Torrberg
Ordförande

Linda Berglund
Ledamot

Andreas Eriksson
Ledamot

Jihad Naim Hamdan Jihad Bou
Ledamot

Ilpo Wilkman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gudö Park Haninge

Org.nr 769629-5620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gudö Park i Haninge för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen .

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2023-04-17

Bo Svensson
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