

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

Valberedning

Babak Ahmadi- Nordblom
Åsa Blomqvist
Stina Gordon

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brygga 1:24, 1:25, 1:28, 1:30 och 1:32	2020	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via NordEuropa Insurance design.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

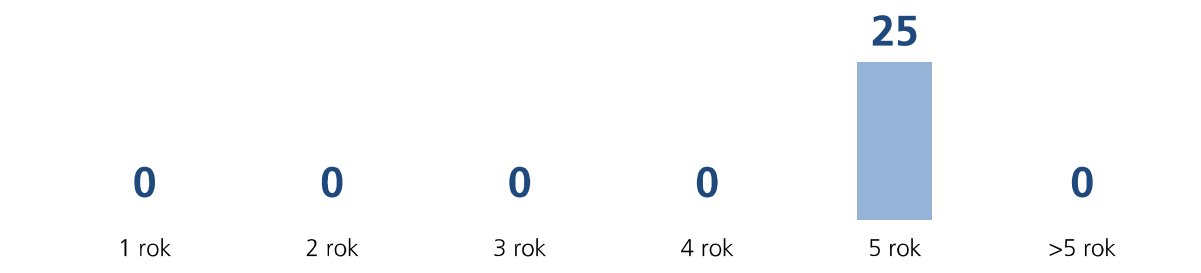
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 10 småhus.
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 375 m², varav 3 375 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningscentral

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV/bredband/Telefoni	ComHem
Snöröjning	Leja
EL leverantör	GodEL i Sverige AB
Försäkring	NordEuropa Insurance Design
Lån	Danskebank
Barmarksunderhåll	Markservice Stockholm
EI Nät	Elevio
VA & Sopor	Roslagsvatten
Vägavgift	Närlunda Vägförening
Återvinning	PreZero Recycling AB
Entreprenad	Järntorget Bostad AB

Föreningens ekonomi

Stigande priser och räntor till följd av rådande inflation har gjort att ekonomin för så väl företag som privatpersoner har stramats åt under 2022/2023 och troligtvis även en tid framöver. Inget undantag gäller för bostadsrättsföreningar som också behöver förhålla sig till de nya förutsättningarna och balansera utgift mot intäkter. Att föreningens kostnader för räntor och övriga omkostnader kommer att stiga under de kommande åren är att vänta.

Styrelsen har diskuterat att löpande höja avgifterna i syfte att succesivt balansera intäkterna mot det nya normala. Förhoppningen är att inte behöva chockhöja avgifterna vid vissa tidpunkter (ex. när ett lån binds om) utan att istället kontinuerligt höja i små steg.

Styrelsen har också beslutat att minst 1% av föreningens totala lån ska amorteras varje år. På sikt kommer det ge bra effekt på räntekostnaden! Amorteringen är också en förutsättning för föreningen att på sikt kunna ta upp nya lån i syfte att genomföra underhåll utan att skuldsätta föreningen mer än den initialt var vid tillträde. Syftet är att över tid upprätthålla trygghet och balans för föreningens medlemmar.

Styrelsen har tillsatt att byggt upp en kassalikvid som i dagsläget är mer 3 månadsintäkter. Syftet är att föreningen ska hålla denna kassalikvid över tid och den ska fungera som en buffert vid oväntade utgifter.

Styrelsen har under 2022 bundit om 2/5 av föreningens lån på en treårsperiod. Styrelsen har valt att försätta jobba vidare med Danske bank som även är fordringsägare av övriga lån.

Kostnader för VA & Sopor som Järntorget betalat från Q2 2022 och framåt kommer faktureras föreningen. Pengarna kommer behöva tas in retroaktivt av föreningens medlemmar. Då ekonomin i föreningen är god föreslår styrelsen att detta sker enligt en avbetalningsplan som upprättas under början 2023.

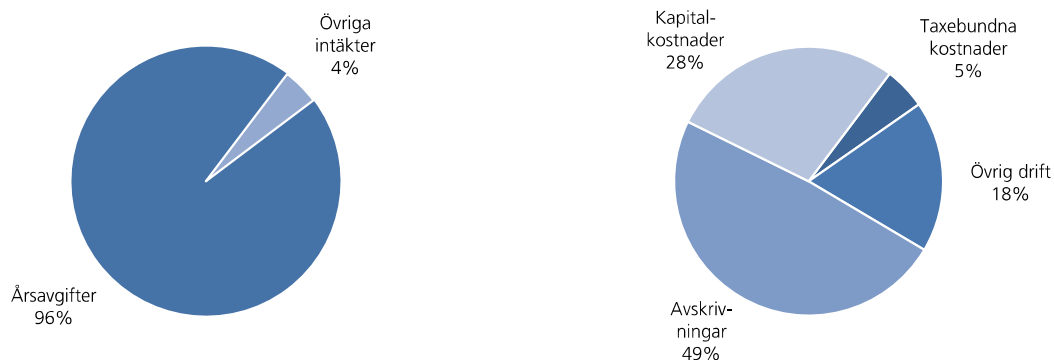
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	514 196	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 722 963	474 175
Finansiella intäkter	154	0
Medlemsinsatser	0	136 625 000
Ökning av långfristiga skulder	0	37 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	401 190	281 512
	2 124 307	174 880 687
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	534 100	198 671
Finansiella kostnader	638 697	92 760
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	110 938 305
Ökning av kortfristiga fordringar	35 412	60
Minskning av långfristiga skulder	153 160	0
	1 361 369	111 229 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 277 135	514 196
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	762 938	514 196

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har bundit om 2/5 av föreningens lån på en treårsperiod. Styrelsen har valt att fortsätta jobba vidare med Danske bank som även är fordringsägare av övriga lån. 1% Av föreningens totala lånebelopp avses amorteras varje år.

Inget större underhåll har varit nödvändigt eller genomfört under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	488	122
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 066	11 111
Elkostnad/m ² totalyta	1	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	189	27
Soliditet (%)	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-559	-95
Nettoomsättning (tkr)	1 722	430

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 375 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	81 975 000	0	0	81 975 000
Upplåtelseavgifter	54 650 000	0	0	54 650 000
Fond för yttre underhåll	126 575	101 250	0	25 325
S:a bundet eget kapital	136 751 575	101 250	0	136 650 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-221 176	-101 250	-94 601	-25 325
Årets resultat	-559 063	-559 063	94 601	-94 601
S:a fritt eget kapital	-780 240	-660 313	0	-119 926
S:a eget kapital	135 971 335	-559 063	0	136 530 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-559 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-119 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 250
summa balanserat resultat	-780 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-780 240
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 722 183	430 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	43 750
Summa rörelseintäkter		1 722 963	474 175

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-356 589	-150 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 971	-47 677
Personalkostnader	Not 6	-89 540	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 109 383	-277 346
Summa rörelsekostnader		-1 643 483	-476 016

RÖRELSERESULTAT

79 480 **-1 841**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 697	-92 760
Summa finansiella poster		-638 543	-92 760

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-559 063 **-94 601**

ÅRETS RESULTAT

-559 063 **-94 601**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	172 688 271	173 797 654
Summa materiella anläggningstillgångar	172 688 271	173 797 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	172 688 271	173 797 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 217	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 150 942	0
Summa kortfristiga fordringar	1 168 159	60
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	144 448	0
SBC klientmedel i SHB	0	514 196
Summa kassa och bank	144 448	514 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 312 607	514 256
SUMMA TILLGÅNGAR	174 000 878	174 311 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 625 000	136 625 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	126 575	25 325
Summa bundet eget kapital		136 751 575	136 650 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-221 176	-25 325
Årets resultat		-559 063	-94 601
Summa fritt eget kapital		-780 240	-119 926
SUMMA EGET KAPITAL		135 971 335	136 530 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 973 172	37 366 872
Summa långfristiga skulder		36 973 172	37 366 872
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	373 668	133 128
Leverantörsskulder		457 035	63 017
Skatteskulder		10 000	5 000
Övriga skulder		41 844	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	173 824	213 495
Summa kortfristiga skulder		1 056 370	414 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 000 878	174 311 911

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	1 647 000	411 750
Bredbandsintäkter	74 700	18 675
Överlåtelse/pantsättning	483	0
	1 722 183	430 425

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	43 750
Övriga intäkter	780	0
	780	43 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	16 591	0
	Snöröjning/sandning	17 724	0
		34 315	0
	Taxebundna kostnader		
	El	4 663	14
	Vatten	69 637	0
	Sophämtning/renhållning	40 547	13 372
		114 847	13 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 728	34 772
	Markhyra/vägavgift/avgäld	60 000	60 000
	Kabel-TV	77 698	37 836
		202 426	132 608
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	5 000	5 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	356 589	150 994
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	1 672
	Inkassering avgift/hyra	568	1 074
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	0
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	50 259	0
	Administration	6 538	1 181
	Konsultarvode	16 406	43 750
		87 971	47 677
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 134	0
	Sociala kostnader	21 406	0
		89 540	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 109 383	277 346
		1 109 383	277 346

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 075 000	0
	Nyanskaffningar	0	174 075 000
	Utgående anskaffningsvärde	174 075 000	174 075 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-277 346	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 109 383	-277 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 386 729	-277 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	172 688 271	173 797 654
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	63 136 695	63 136 695
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 245 000	28 938 000
	Taxeringsvärde mark	25 481 000	25 481 000
		53 726 000	54 419 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 726 000	54 419 000
		53 726 000	54 419 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 005	0
	Klientmedel hos SBC	1 132 687	0
	Kortfristiga lånefordringar	13 250	0
		1 150 942	0
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	25 325	0
	Reservering enligt stadgar	101 250	25 325
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	126 575	25 325

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	3,890 %	14 947 000	15 000 000	2025-09-30
Danske Bank	1,290 %	14 933 750	15 000 000	2026-09-30
Danske Bank	1,040 %	7 466 090	7 500 000	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		37 346 840	37 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-373 668	-133 128	
		36 973 172	37 366 872	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 478 500 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	42 500 000	42 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	19 971	0
	Sophämtning	7 993	0
	Ränta	2 385	92 760
	Avgifter och hyror	0	120 735
	Avgifter och hyror	143 475	0
		173 824	213 495

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande verksamhetsår planerar styrelsen att genomföra följande aktiviteter.

1. Överlåtelse och/eller genomförande av:

- VA/Sop-avtal
- Garantiärenden
- Energideklaration
- Upprätta samfärdhetsförening tillsammans med BRF Brygga Ekerö 1

mellan föreningen och Järntorget Bostad AB har genomförts passivt och styrelsen tog under slutet av 2022 initiativet att påskynda dessa processer för att få ett avslut mot Järntorget. Målsättningen är att ovan nämnda punkter är uträdda och stängda till slutet Q2 2023.

2. Två-års besiktning av fastigheterna är planerad till den 28:e-30:e augusti (3 dagar) 2023. 2 dagar avsätts för husen och 1 dag för tak och mark.

3. Utöver två-års besiktningen avses inga större underhåll att genomföras.

Styrelsens underskrifter

Ekerö den / 2023

Kristin Entwistle
Ordförande

Stefan Andersson
Ledamot

Johan Bonander
Ledamot

Daniel Jonsson
Ledamot

Michael Aaron Theodore Meier
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brygga Ekerö 2
Org.nr 769638-5280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brygga Ekerö 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 disponerar vinsten 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

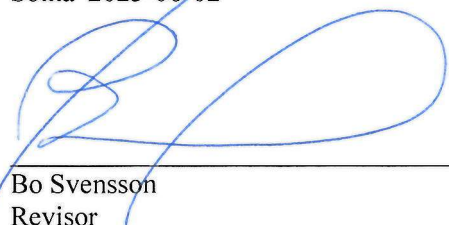
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 2023-06-02



Bo Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 679 940	1 647 000	1 647 000
Bredbandsintäkter	74 000	74 700	74 700
Vattenintäkter	220 000	0	216 000
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Övriga intäkter	0	780	0
	1 973 940	1 722 963	1 937 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-85 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-16 591	0
Snöröjning/sandning	0	-17 724	-25 000
	0	-34 315	-110 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-15 000
	0	0	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-10 000	-4 663	0
Vatten	0	-69 637	-216 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-40 547	-25 000
	-35 000	-114 847	-241 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-64 728	-30 000
Markhyra/väggavgift/avgäld	-67 000	-60 000	0
Kabel-TV	-42 000	-77 698	-74 700
	-148 000	-202 426	-104 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-5 000	0
	0	-5 000	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-568	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-13 750	-15 000
Föreningskostnader	0	-450	0
Förvaltningsarvode	-50 000	-50 259	-45 000
Administration	-2 000	-6 538	-1 000
Konsultarvode	0	-16 406	0
	-74 000	-87 971	-61 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-68 134	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-21 406	-11 300
	-69 000	-89 540	-47 300

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 110 000	-1 109 383	-1 109 400
	-1 110 000	-1 109 383	-1 109 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 436 000	-1 643 483	-1 688 400
RÖRELSERESULTAT	537 940	79 480	249 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	149	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	-854 000	-638 332	-375 000
Övriga räntekostnader	0	-365	0
	-854 000	-638 543	-375 000
RESULTAT	-316 060	-559 063	-125 700

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