

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 Hemskogshöjden

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. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten not 12.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten not 13.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Edholm	Ordförande
Miguel Eliasson	Ledamot
Tommy Fröberg	Ledamot
Kent Söderqvist	Ledamot
Tommy Torpman	Ledamot

Malin Damgren	Suppleant
Pernilla Stagnebo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Damgren, Per Edholm, Per Tommy Fröberg, Pernilla Stagnebo, Kent Söderqvist och Tommy Torpman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Ohlsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Fredrik Lennmalm
Gull-Britt Rowa
Reidun Söderqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamlebo 10	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

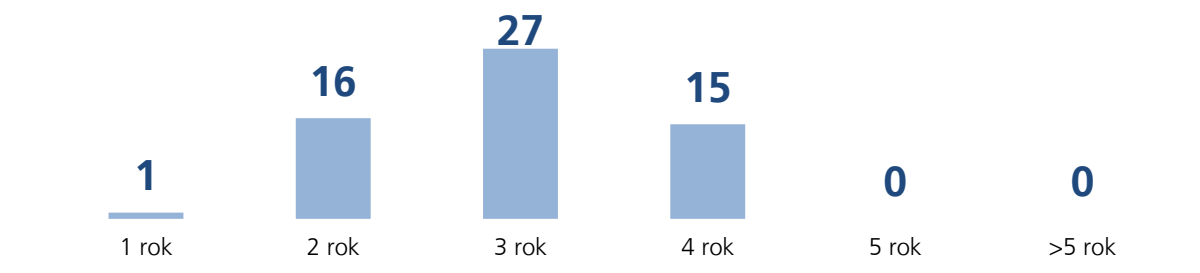
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 654 m², varav 4 589 m² utgör boyta och 1 065 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

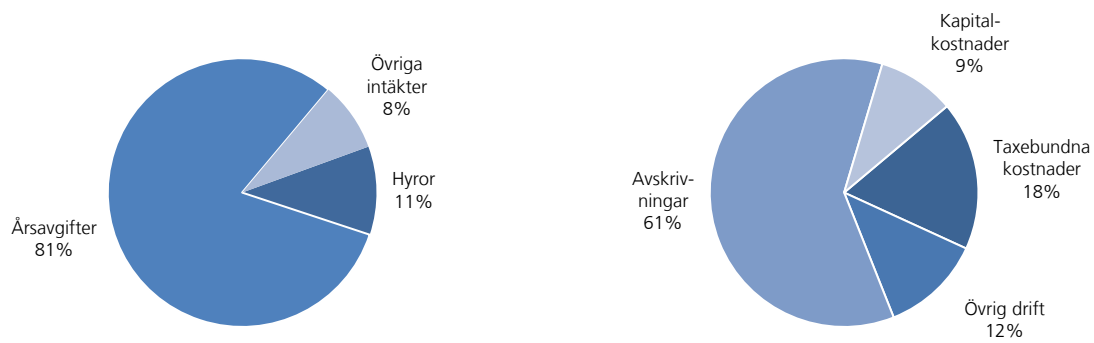
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2%, garageplatshyrona med 10% och parkeringsplatser utomhus höjs från 350 kr till 500 kr per månad från samma datum.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	700	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 126	12 542	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	105	95	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	59	52	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	108	-	-
Soliditet (%)	82	82	82	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 451	-2 428	-2 205	-552
Nettoomsättning (tkr)	3 962	3 990	3 861	624

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 589 m² bostäder och 1 065 m² lokaler.

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	213 360 000	0	0	213 360 000
Upplåtelseavgifter	53 340 000	0	0	53 340 000
Fond för yttre underhåll	538 141	137 670	0	400 471
S:a bundet eget kapital	267 238 141	137 670	0	267 100 471
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 723 210	-137 670	-2 427 518	-3 158 022
Årets resultat	-2 450 880	-2 450 880	2 427 518	-2 427 518
S:a ansamlad förlust	-8 174 090	-2 588 550	0	-5 585 540
S:a eget kapital	259 064 051	-2 450 880	0	261 514 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 450 880
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 585 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 670
summa balanserat resultat	-8 174 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 174 090
----------------------------------	-------------------

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	3 961 832	3 990 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 231	0
Summa rörelseintäkter		3 964 063	3 990 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 734 936	-1 694 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 253	-143 483
Personalkostnader	Not 6	-124 142	-132 237
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 835 784	-3 835 363
Summa rörelsekostnader		-5 834 114	-5 806 015
RÖRELSERESULTAT		-1 870 051	-1 815 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 100	-611 650
Summa finansiella poster		-580 830	-611 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 450 880	-2 427 518
ÅRETS RESULTAT		-2 450 880	-2 427 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	Not 8,14	312 772 734	316 515 555
Inventarier	Not 9	60 470	90 705
Summa materiella anläggningstillgångar		312 833 204	316 606 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 833 204	316 606 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 963	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 799 011	4 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 194	283 888
Summa kortfristiga fordringar		1 872 168	288 388
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 050 734	2 920 087
Summa kassa och bank		1 050 734	2 920 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 922 902	3 208 475
SUMMA TILLGÅNGAR		315 756 106	319 814 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 700 000	266 700 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	538 141	400 471
Summa bundet eget kapital		267 238 141	267 100 471
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 723 210	-3 158 022
Årets resultat		-2 450 880	-2 427 518
Summa ansamlad förlust		-8 174 091	-5 585 540
SUMMA EGET KAPITAL		259 064 050	261 514 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 783 587	38 361 795
Summa långfristiga skulder		37 783 587	38 361 795
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 860 742	19 192 803
Leverantörsskulder		147 654	235 137
Skatteskulder		61 640	55 640
Övriga skulder		29 333	29 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	809 100	425 096
Summa kortfristiga skulder		18 908 469	19 938 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		315 756 106	319 814 735

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.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärdet genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

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	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	10 år	-
Innerväggar	50 år	50 år
Värme/sanitet	60 år	60 år
El	50 år	50 år
Hissar	30 år	30 år
Ventilation	25 år	25 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Byggnadsinventarier	5 år	5 år
Restpost	50 år	50 år
Inre ytskikt	25 år	25 år
Styr och övervakning	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 212 247	3 212 277
	Hyror parkering	16 660	433 534
	Hyror garage	404 740	0
	Vattenintäkter moms	9 061	0
	Varmvattenintäkter	85 018	95 549
	Elintäkter moms	221 762	239 743
	Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
	Öresutjämning	28	0
	Övriga intäkter	-	9 044
		3 961 832	3 990 147
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 231	-
		2 231	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 350	127 255
	Fastighetsskötsel beställning	3 952	2 460
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 692
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 625	0
	Snöröjning/sandning	24 854	29 269
	Städning entreprenad	69 464	150 436
	Mattvätt/Hyrmattor	33 436	0
	Hissbesiktning	3 816	62 229
	Myndighetstillsyn	6 670	0
	Bevakning	6 431	0
	Gemensamma utrymmen	2 625	0
	Serviceavtal	64 679	0
	Förbrukningsmateriel	16 548	0
	Störningsjour och larm	20 021	0
		321 470	391 340
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 570
	Gemensamma utrymmen	17 551	0
	Lås	25 089	0
	VVS	3 669	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 263	0
	Ventilation	5 991	0
	Elinstallationer	2 250	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	263	0
		59 076	21 570
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	12 984
		0	12 984
	Taxebundna kostnader		
	El	591 247	538 572
	Värme	331 498	291 790
	Vatten	120 401	115 063
	Sophämtning/renhållning	95 013	68 840
		1 138 159	1 014 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 804	66 072
	Bredband	113 607	160 881
		182 411	226 953
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 820	27 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 734 936	1 694 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	0
	Medlemsinformation	1 479	0
	Tele- och datakommunikation	4 877	0
	Inkassering avgift/hyra	1 030	0
	Hyresförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	600	0
	Styrelseomkostnader	5 000	0
	Förvaltningsarvode	60 028	82 500
	Förvaltningsarvoden övriga	8 850	0
	Administration	15 749	21 419
	Korttidsinventarier	5 313	2 094
	Konsultarvode	4 331	0
	Föreningsavgifter	0	6 220
		139 253	143 483
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och valberedning	102 600	101 200
	Sociala kostnader	21 542	31 037
		124 142	132 237
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	667 080	669 107
	Yttertak K3	101 380	101 380
	Fasader/balkonger K3	202 760	202 760
	Fönster/dörrar och portar K3	121 656	121 656
	Stomkomplettering förening K3	1 558	0
	Stomkomplettering medlem K3	1 378 768	1 378 768
	Värmesystem K3	507 914	506 900
	Luftbehandlingssystem K3	162 208	162 208
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	527 176	527 176
	Hissar K3	135 038	135 173
	Inventarier	30 235	30 235
		3 835 784	3 835 363

Not 8	BYGGNADER & MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	324 760 000	324 760 000
	Laddstolpar	62 728	0
	Utgående anskaffningsvärde	324 884 984	324 760 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 244 445	-4 439 317
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 805 549	-3 805 128
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 049 994	-8 244 445
	Planenligt restvärde vid årets slut	312 772 734	316 515 555
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 382 000	93 782 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	41 000 000
		177 382 000	134 782 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	174 000 000	132 000 000
	Lokaler	3 382 000	2 782 000
		177 382 000	134 782 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 175	151 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	151 175	151 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 470	-30 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 235	-30 235
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 705	-60 470
	Redovisat restvärde vid årets slut	60 470	120 940
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	51	0
	Momsavräkning	48 013	0
	Klientmedel hos SBC	634 155	0
	Fordringar	62 256	4 500
	Räntekonto hos SBC	1 054 537	0
		1 799 011	4 500

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		29 122	28 033
	Bredband		24 072	24 072
	Ränta/Amortering fastighetslån		0	231 783
			53 194	283 888

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		400 471	215 071
	Reservering enligt stadgar		137 670	185 400
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		538 141	400 471

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Stadshypotek	1,270 %	18 976 821	19 168 993	2024-07-30
	Stadshypotek	0,590 %	19 095 870	19 192 802	2024-07-30
	Stadshypotek	-	-	19 192 803	
	SBAB	2,610 %	17 571 638	-	2023-11-01
	Summa skulder till kreditinstitut		55 644 329	57 554 598	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 860 742	-19 192 803	
			37 783 587	38 361 795	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 714 149 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		58 160 000	58 160 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	4 375	0
	El	122 745	104 795
	Värme	54 492	56 257
	Vatten	24 354	19 604
	Sophämtning	14 146	0
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	96 600	95 200
	Sociala avgifter	30 352	30 000
	Ränta	58 148	89 240
	Avgifter & hyror	373 428	0
	Bredband	460	0
		809 100	425 096

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Per Edholm
Ordförande

Miguel Eliasson
Ledamot

Tommy Fröberg
Ledamot

Kent Söderqvist
Ledamot

Tommy Torpman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden, org.nr 769633-1748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden, 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	3 276 240	3 212 247
Hyror parkering	19 140	16 660
Hyror garage	494 802	404 740
Vattenintäkter moms	0	9 061
Varmvattenintäkter	95 000	85 018
Elintäkter moms	245 000	221 762
Elintäkter laddstolpe	12 000	0
Överlåtelse/pantsättning	5 000	12 317
Öresutjämning	0	28
Övriga intäkter	0	2 231
	4 147 182	3 964 063
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	-139 000	-57 350
Fastighetskötsel beställning	-2 700	-3 952
Fastighetskötsel gård beställning	0	-11 625
Snöröjning/sandning	-32 000	-24 854
Städning entreprenad	-56 700	-69 464
Mattvätt/Hyrmattor	-32 000	-33 436
Hissbesiktning	0	-3 816
Myndighetstillsyn	-7 200	-6 670
Bevakning	0	-6 431
Gemensamma utrymmen	-2 800	-2 625
Serviceavtal	-64 000	-64 679
Förbrukningsmateriel	-17 000	-16 548
Störningsjour och larm	0	-20 021
	-353 400	-321 470
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-23 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-17 551
Lås	0	-25 089
VVS	0	-3 669
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 263
Ventilation	0	-5 991
Elinstallationer	0	-2 250
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-263
	-23 000	-59 076
Taxebundna kostnader		
El	-457 000	-591 247
Värme	-305 000	-331 498
Vatten	-102 000	-120 401
Sophämtning/renhållning	-103 000	-95 013
	-967 000	-1 138 159
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-75 000	-68 804
Bredband	-143 000	-113 607
	-218 000	-182 411
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 820
	-34 000	-33 820

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	-626
Medlemsinformation	-2 100	-1 479
Tele- och datakommunikation	-7 000	-4 877
Inkassering avgift/hyra	0	-1 030
Hysesförluster	0	-120
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-31 250
Föreningskostnader	0	-600
Styrelseomkostnader	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-60 028
Förvaltningsarvoden övriga	0	-8 850
Administration	-1 000	-15 749
Korttidsinventarier	0	-5 313
Konsultarvode	0	-4 331
	-109 100	-139 253
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-101 200	-96 600
Övriga arvoden	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-21 542
	-132 200	-124 142
Avskrivningar och nedskrivningar		
Stomme och grund K3	-667 000	-667 080
Yttertak K3	-101 000	-101 380
Fasader/balkonger K3	-202 000	-202 760
Fönster/dörrar och portar K3	-121 000	-121 656
Stomkomplettering förening K3	0	-1 568
Stomkomplettering medlem K3	-1 378 000	-1 378 768
Värmesystem K3	-506 900	-507 914
Luftbehandlingssystem K3	-162 200	-162 208
Fastighetsel inkl. svagström K3	-527 100	-527 176
Hissar K3	-135 100	-135 038
Inventarier	-30 235	-30 235
	-3 830 535	-3 835 784
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 667 235	-5 834 114
RÖRELSERESULTAT	-1 520 053	-1 870 051
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	13 125	5 270
Låneräntor	-1 034 000	-585 310
Räntekostnader skattekonto	0	-790
	-1 020 875	-580 830
RESULTAT	-2 540 928	-2 450 880

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