



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vaktstugan

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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

##### Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

##### Styrelsen

Daniel Berg	Ordförande
Ali Algoz	Ledamot
Nikos Ioannidis	Ledamot
Dudley Mliga	Ledamot
Servan Tatal	Ledamot

Ahmad Al-Ammari	Suppleant
Victor Garcia Fernandez	Suppleant
Ali Gharavi	Suppleant
Ruth Tekle	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaktstugan 2	2021	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet med radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

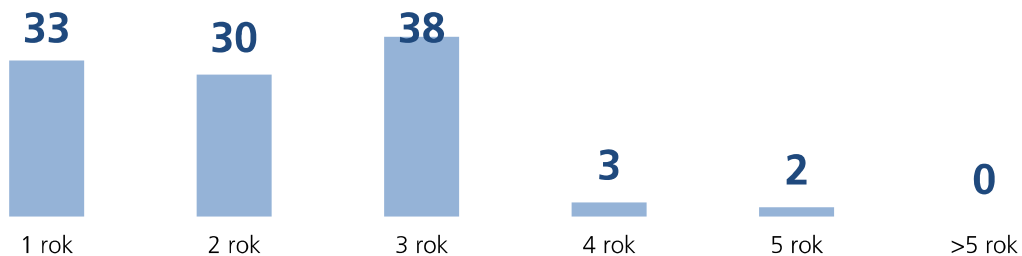
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 163 m<sup>2</sup>, varav 6 163 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL  
**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**2022**  
**74 499 821**

### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter  
Finansiella intäkter

4 878 402  
226

**4 878 628**

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar  
Finansiella kostnader  
Ökning av kortfristiga fordringar  
Minskning av långfristiga skulder  
Minskning av kortfristiga skulder

2 057 482  
393 221  
3 877  
69 054 567  
579 417

**72 088 564**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

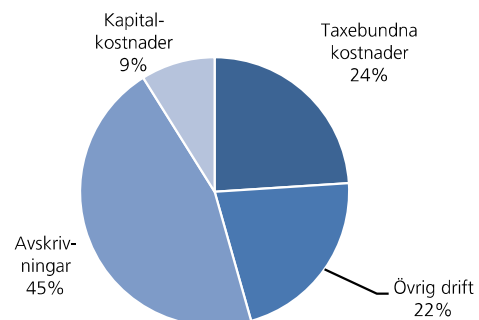
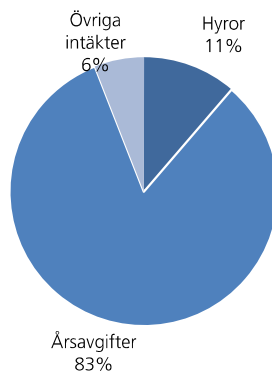
**7 289 885**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-67 209 936**

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	655	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 744	24 948	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	0	0
Soliditet (%)	75	63	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	417	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 876	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 163 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	178 880 000	0	0	178 880 000
Upplåtelseavgifter	96 320 000	0	0	96 320 000
Fond för yttre underhåll	185 000	185 000	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>275 385 000</b>	<b>185 000</b>	<b>0</b>	<b>275 200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-185 000	-185 000	0	0
Årets resultat	416 862	416 862	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>231 862</b>	<b>231 862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>275 616 862</b>	<b>416 862</b>	<b>0</b>	<b>275 200 000</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	416 862
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>231 862</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>231 862</b>
----------------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 875 754	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 648	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 878 402</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 775 674	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 098	0
Personalkostnader	Not 6	-65 710	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 011 063	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 068 545</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>809 857</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 221	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 995</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>416 862</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>416 862</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,14 358 088 937	0
Pågående byggnation	Not 9 0	360 100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>358 088 937</b>	<b>360 100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>358 088 937</b>	<b>360 100 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	20 251	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 871 396	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	16 374
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 891 647</b>	<b>16 374</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 418 489	74 499 821
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 418 489</b>	<b>74 499 821</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 310 136</b>	<b>74 516 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>365 399 073</b>	<b>434 616 195</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 200 000	275 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	185 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>275 385 000</b>	<b>275 200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-185 000	0
Årets resultat		416 862	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>231 862</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>275 616 862</b>	<b>275 200 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	56 245 237	153 757 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 245 237</b>	<b>153 757 087</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 457 283	0
Leverantörsskulder		54 850	21 881
Övriga skulder		4 583 089	1 132 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	441 752	4 505 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 536 974</b>	<b>5 659 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>365 399 073</b>	<b>434 616 195</b>

## 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.

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	4 038 385	0
Hyror garage	550 257	0
Bredbandsintäkter	254 980	0
Överlåtelse/pantsättning	30 912	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 006	0
Öresutjämning	215	0
	<b>4 875 754</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 648	0
	<b>2 648</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	70 500	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	80 000	0
	Snöröjning/sandning	31 963	0
	Städning entreprenad	85 481	0
	Städning enligt beställning	4 297	0
	Mattvätt/Hyrmattor	34 278	0
	Gemensamma utrymmen	8 677	0
	Garage/parkering	1 000	0
	Sophantering	3 479	0
	Serviceavtal	7 000	0
	Brandskydd	6 627	0
		<b>333 302</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	11 104	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 896	0
	Elinstallationer	7 438	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 915	0
	Hiss	12 841	0
		<b>44 194</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	461 729	0
	Värme	154 522	0
	Vatten	201 312	0
	Sophämtning/renhållning	241 725	0
		<b>1 059 288</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 494	0
	Kabel-TV	132 146	0
	Bredband	119 250	0
		<b>338 890</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 775 674</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	9 151	0
	Tele- och datakommunikation	9 320	0
	Inkassering avgift/hyra	3 554	0
	Föreningskostnader	33 594	0
	Förvaltningsarvode	89 138	0
	Administration	71 341	0
		<b>216 098</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	0
	Sociala kostnader	15 710	0
		<b>65 710</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 011 063	0
		<b>2 011 063</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Nyanskaffningar	360 100 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>360 100 000</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 011 063	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 011 063</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>358 088 937</b>	<b>0</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	96 833 613	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	174 000 000	
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	
		<b>238 000 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	238 000 000	
		<b>238 000 000</b>	
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	360 100 000
		<b>0</b>	<b>360 100 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	3 871 396	0
		<b>3 871 396</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	16 374
		<b>0</b>	<b>16 374</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	185 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>185 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Danske Bank	1,080 %	28 234 173	0	2025-02-28
	Danske Bank	1,470 %	28 234 173	0	2027-03-01
	Danske Bank	0,520 %	28 234 174	0	2023-02-28
	Danske Bank, byggnadskreditiv	--	0	153 757 087	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>84 702 520</b>	<b>153 757 087</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 457 283	0	
			<b>56 245 237</b>	<b>153 757 087</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 215 120 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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	153 720 000	153 720 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avgifter och hyror	441 752	684 370
	Övriga upplupna kostnader	0	3 820 630
		<b>441 752</b>	<b>4 505 000</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Daniel Berg  
Ordförande

Ali Algoz  
Ledamot

Nikos Ioannidis  
Ledamot

Dudley Mliga  
Ledamot

Servan Tatal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Svensson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vaktstugan  
Org.nr 769633-8354

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vaktstugan 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 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 tryggt 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 2023-05-06



---

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](http://www.sbc.se)