



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SÄBYDUNGEN

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SÄBYDUNGEN

Tid: Måndagen den 29 maj 2023, kl. 18:00
Lokal: N-T Gymnasium, Järfällavägen 100, plan 6

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängden.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.

PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållit material.
Beslut om att vår förening bör installera laddboxar för samtliga parkeringsplatser, alternativt förbereda för inkoppling, se bilaga.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Säbydungen
Org nr 769635-3429

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tua Finnman	Ordförande	2023
Anita Simak	Ledamot	2023
Samuel Neuman Bergenwall	Ledamot	2023
Kristian Gardbrant	Suppleant	2023
Rafael Souza	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter stämmorna.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Daniel Grönqvist och Magnus Forsberg.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 48 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2018-01-11 fastigheterna Säby 3:27 och Säby 3:28, Järfälla Kommun. Fastigheterna är bebyggda med sju bostadshus i två plan. Fastigheterna rymmer 42 st bostäder och är uppförd 2007 och 2010.

35 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, sju lägenheter är hyresrätter.

Föreningen har 42 p-platser.

Total boyta 2 724 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Jensen Drift om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft vattenskador på Kaptensvägen 11 A och B, som nu åtgärdats.

Fasadmålning och lasering av balkonger på Ålstavägen 3:27 samt lasering av balkonger på Kaptensvägen 3:28 har genomförts under året.

Föreningen har under året beviljats 4 316 899 i försäkringsersättning avseende skadekostnader för en vattenskada, 3 018 509 av dessa har utbetalats i mars 2023.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 24,5 % inför 2023

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 677 280	2 737 059	2 856 989	2 768 580
Resultat efter finansiella poster	kr	-634 393	-505 693	-320 848	-642 107
Soliditet	%	56	56	53	53
Likviditet	%	205	333	355	452
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	848	810	800	777
Skuldsättning per kvm	kr	16 547	16 758	18 071	18 652
Energikostnad per kvm	kr	221	257	187	204
Räntekänslighet	%	23,2	24,6	27,6	29,4
Sparande per kvm	kr	237	261	320	191

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	60 540 000	1 124 961	571 798	-2 777 379	-505 693
Reservering till yttre fond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-23 259	23 259	
Balansering av föregående års resultat				-505 693	505 693
Årets resultat					-634 393
Belopp vid årets utgång	60 540 000	1 124 961	898 539	-3 609 813	-634 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 609 813
Årets resultat	-634 393
	<hr/>
	-4 244 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	682 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-42 741
I ny räkning balanseras	-4 883 465
	<hr/>
	-4 244 206

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-634 393
Dispositioner	-639 259
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -1 273 652

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 537 798

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 677 280	2 737 059
Övriga rörelseintäkter		4 316 899	335 000
Summa rörelseintäkter		6 994 179	3 072 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 794 612	-1 589 616
Periodiskt underhåll	4	-42 741	-23 259
Övriga externa kostnader	5	-128 025	-211 662
Arvoden och personalkostnader	6	-63 778	-62 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 237 807	-1 192 494
Summa rörelsekostnader		-7 266 963	-3 079 566
Rörelseresultat		-272 784	-7 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 841	16 218
Räntekostnader		-370 450	-514 404
Summa finansiella poster		-361 609	-498 186
Resultat efter finansiella poster		-634 393	-505 693
Årets resultat		-634 393	-505 693
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-634 393	-505 693
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		42 741	23 259
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-682 000	-350 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 273 652	-832 434

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	100 995 035	101 326 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 995 035</u>	<u>101 326 592</u>
Summa anläggningstillgångar		100 995 035	101 326 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 019 413	335 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 265	21 828
Klientmedel i SHB		509 727	3 287 780
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 550 405</u>	<u>3 644 613</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		113	214 961
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>113</u>	<u>214 961</u>
Summa omsättningstillgångar		3 550 518	3 859 574
Summa tillgångar		104 545 553	105 186 166

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 540 000	60 540 000
Upplåtelseavgifter		1 124 961	1 124 961
Fond för yttre underhåll		898 539	571 798
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 563 500</u>	<u>62 236 759</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 609 813	-2 777 379
Årets resultat		-634 393	-505 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 244 206</u>	<u>-3 283 072</u>
Summa eget kapital		58 319 294	58 953 687
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 496 897	32 073 405
Summa långfristiga skulder		18 496 897	32 073 405
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 576 508	13 576 508
Leverantörsskulder		423 546	159 040
Skatteskulder		18 820	17 565
Övriga skulder	12	1 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		709 288	405 961
Summa kortfristiga skulder		27 729 362	14 159 074
Summa eget kapital och skulder		104 545 553	105 186 166

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-272 785	-7 507
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 237 807	1 192 494
Erhållen ränta	8 841	16 218
Erlagd ränta	-370 450	-514 404
	603 413	686 801
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 683 844	-332 069
Ökning/minskning leverantörsskulder	264 506	24 284
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	305 782	45 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 510 143	424 025
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-906 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-906 250	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 110 000
Inbetalda insatser	0	1 700 000
Amortering av skuld	-576 508	-3 576 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-576 508	-766 508
Årets kassaflöde	-2 992 901	-342 483
Likvida medel vid årets början	3 502 741	3 845 224
Likvida medel vid årets slut	<u>509 841</u>	<u>3 502 741</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 941 240	1 854 897
Hyror parkering	202 850	206 950
Hyror bostäder	675 132	706 400
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
Kabel-TV avgifter	14 700	88 200
Övriga intäkter	14 498	4 729
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 860 420	2 873 176
Hyresförluster vakanser bostäder	-169 915	-94 432
Övriga vakanser hyresförluster	-13 225	-41 685
Summa nettoomsättning	<u>2 677 280</u>	<u>2 737 059</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	233 211	181 390
Reparationer, löpande underhåll	117 139	101 932
Försäkringsskadekostnader	4 597 287	382 927
Elavgifter	215 248	207 042
Uppvärmning	237 691	285 234
Vatten och avlopp	147 787	208 937
Renhållning	106 777	99 734
Försäkringar	58 778	58 017
Övriga fastighetskostnader	16 896	3 116
Fastighetsavgift/fastighetskatt	63 798	61 287
Summa driftskostnader	<u>5 794 612</u>	<u>1 589 616</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Torktumlare, hyresrätt	7 741	0
OVK	35 000	0
Byte vitvaror	0	23 259
Summa periodiskt underhåll	<u>42 741</u>	<u>23 259</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	15 291	0
Förbrukningsinventarier	0	6 430
Kontorsmaterial	0	1 138
Kommunikation	1 895	1 895
Indrivning	2 598	3 463
Revision	16 000	14 800
Föreningsmöten	0	781
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 655	55 720
Övriga förvaltningskostnader	2 912	5 722
Konsultarvoden	25 094	116 193
Medlems- och föreningsavgifter	5 580	5 520
Summa övriga externa kostnader	<u>128 025</u>	<u>211 662</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala kostnader	15 478	14 935
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 778</u>	<u>62 535</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 533	15 978
Övriga ränteintäkter	308	240
Summa finansiella intäkter	<u>8 841</u>	<u>16 218</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 529 644	82 529 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 529 644	82 529 644
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 317 726	-3 125 232
Årets avskrivningar	-1 237 807	-1 192 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 555 533	-4 317 726
Utgående planenligt värde	<u>77 880 361</u>	<u>78 211 918</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 114 674	23 114 674
Utgående planenligt värde	23 114 674	23 114 674
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>100 995 035</u>	<u>101 326 592</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 200 000	41 800 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	11 400 000
	64 200 000	53 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	64 200 000	53 200 000
	<u>64 200 000</u>	<u>53 200 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	5	5
Övriga fordringar	3 019 408	335 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 019 413</u>	<u>335 005</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,67	2024-02-28	8 319 560
SE-Banken Bolån	0,88	2023-12-28	13 000 000
SE-Banken Bolån	3,10	Rörlig ränta	13 000 000
SE-Banken Bolån	1,07	2024-02-28	10 753 845
Summa skulder till kreditinstitut			45 073 405
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-576 508
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-26 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			18 496 897
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			42 190 865

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns		

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till MBF	1 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 200</u>	<u>0</u>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tua Finnman
Ordförande

Anita Simak

Samuel Neuman Bergenwall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman
Auktoriserad revisor

Deltagare

TUA FINNMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 10:24:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TUA FINNMAN

Datum

Tua Finnman

Leveranskanal: E-post

ANITA SIMAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-29 05:55:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anita Carina Simak

Datum

Anita Simak

Leveranskanal: E-post

SAMUEL NEUMAN BERGENWALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 11:51:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMUEL NEUMAN
BERGENWALL

Datum

Samuel Neuman Bergenwall

Leveranskanal: E-post

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 06:44:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Datum

Martin Byman

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säbydungen, org.nr 769635-3429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säbydungen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säbydungen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman

Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 06:44:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Datum

Martin Byman

Leveranskanal: E-post

Motion till BRF Säbydungen Föreningsstämma 2023

Bakgrund:

Vid föreningsstämman 2021 fanns en motion om att installera ett antal laddboxar för elbilar.

Det beslutades att utreda kostnader och möjligheterna för detta.

Sedan har samhället utvecklats i riktning att alla bilar kommer vara eldrivna. Flera bilföretag kommer bara att tillverka elbilar i framtiden. Det finns bidrag för att installera.

Förslag:

Vår förening bör installera laddboxar för samtliga parkeringsplatser, alternativt förbereda för inkoppling.

Utredningen kommer säkert fram till hur det ska bekostas. Under en övergångsperiod kommer det ju finnas olika typer av bilar och behov av elenergi.

Järfälla 2023.01.31

Anna-Lena o Staffan Nilsson