



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Handelsparken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Handelsparken med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 769632-5260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en ÄKTA bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KUNGSÄNGENS-TIBBLE 1:650	2016-11-03	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. i försäkringen ingår styrelseförsäkring . Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	p-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3622
<b>Totalt 112 objekt</b>		<b>3622</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 41 st 2 rok, 20 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ricard Wikman Koljo	Ordförande	2021-12-21
Jim Hörnqvist	Ledamot	2021-12-21
Dusita Singnomklao	Ledamot	2021-12-21
Elina Wahlund	Ledamot	2021-12-21
Victor Högberg	Ledamot	2021-12-21
Ilga Lupan	Ledamot	2021-12-21
Daniel Adelback Halfwordson	Suppleant	2021-12-21

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inkl årstämma.

Firmatecknare har varit: samtliga i styrelsen

Firman tecknas enligt ovan av två i styrelsen .

Revisorer William Lindström BoRevision AB.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22 och extrastämma höls 2022-12-20

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## **2022**

### **Januari**

HSB tar över ekonomisk förvaltning från FF-fastighetsservice

Varmvatten sänks till 55°C

Nya filter till ventilationen utdelade till medlemmar

### **Februari**

Nya portkoder i samtliga portar

HSB tar över administreringen av parkeringskön

### **April**

Höjning för elkostnad till 1,50 kr/kWh

Kallvatten debiteras 24,50 kr/m<sup>3</sup>

Varmvatten ingår ännu i månadsavgiften.

### **Maj**

Städdag

Årsmöte

Nya filter till ventilationen utdelade till medlemmar

### **Juni**

Föreningen inleder samarbetsavtal med Lumon balkonginglasning.

Planerat fjärrvärmeavbrott 14/6

### **Juli**

Consto/Byggverket påbörjar att åtgärda besiktningsanmärkningar från 2-årsgarantibesiktningen

**September**

Brandsäkra utfört underhåll av bl.a. rökgasluckor

**Oktober**

Tingvallastadens rör bytte lägenheternas gummipackningar till fiberpackningar vid vattenmätare och balofix i varmvattenslåpan.

Höjning för elkostnad till 3,20 kr/kWh

Höjning för kostnad för kallvatten: 36,25 SEK/m<sup>3</sup>

Varmvatten debiteras nu medlemmarna till en kostnad med: 87,75 SEK/m<sup>3</sup>

**November**

Nya filter till ventilationen utdelade till medlemmar

Delvist strömavbrott, tekniker från Eon kom förbi och löste problemet.

Rökgasluckor i port 11 öppna på grund av trasigt batteri. Brandsäkra kom och bytte ut det gamla batteriet.

**December**

Nya portkoder i samtliga portar

**Övrigt**

Månadsavgiften var oförändrad under 2022, istället debiterades varje enskild medlem för sin vatten- och värmeförbrukning. Hissjouren har tillkallats ett antal gånger under året.

Föreningen har fått höjda sophämtningskostnader på grund av att medlemmar kontinuerligt lämnat bråte/skräp i soprummet som inte är hushållssopor.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Övervakningskamerainstallation december 2021 i samtliga portar samt källarutrymme.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Eventuellt installera solceller på taket

Eventuellt installera fler laddstolpar för elbilar

Undersöker möjlighet att installera molok-avfallsbehållare på föreningens mark

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	47	14	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 026	12 120	12 120	12 300	12 390
Räntekänslighet, %	17	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	267	231	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	669	727	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	868	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 326	3 296	3 192	3 035	1 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	-854	-938	-406	-2 912	-190
Soliditet, %	77	77	77	77	64

**Jämförelsåar**

Nya nyckeltal togs 2021 därav saknas fullständig information för åren 2020, 2019 och 2018

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	152 855 000	0	0	152 855 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	142 400	71 200	0	213 600
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>152 997 400</b>	<b>71 200</b>	<b>0</b>	<b>153 068 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-533 678	-1 009 135	0	-1 542 813
Årets resultat, kr	-937 935	937 935	-854 476	-854 476
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 471 613</b>	<b>-71 200</b>	<b>-854 476</b>	<b>-2 397 289</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>151 525 787</b>	<b>0</b>	<b>-854 476</b>	<b>150 671 311</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 200 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 542 813
Årets resultat, kr	-854 476
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 397 289</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-89 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 777
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 450 712</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 325 617	3 296 375
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 323 555	-2 450 748
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 354	-57 843
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-277 782	-276 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-989 264</u>	<u>-989 501</u>
Summa rörelsekostnader		-3 669 955	-3 775 024
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-344 338</b>	<b>-478 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	407	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-510 545</u>	<u>-459 286</u>
Summa finansiella poster		-510 138	-459 286
<b>Årets resultat</b>		<b>-854 476</b>	<b>-937 935</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	193 780 140	194 748 747
Inventarier och maskiner	Not 8	63 597	84 254
		<u>193 843 737</u>	<u>194 833 001</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 843 737</u>	<u>194 833 001</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34 948	41 556
Övriga fordringar	Not 9	341 870	127 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 092	129 802
		<u>504 911</u>	<u>299 141</u>
Kassa och bank	Not 11	699 574	1 009 589
Summa omsättningstillgångar		<u>1 204 485</u>	<u>1 308 730</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>195 048 222</u></b>	<b><u>196 141 731</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	152 855 000	152 855 000
Yttre underhållsfond	213 600	142 400
	<u>153 068 600</u>	<u>152 997 400</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 542 813	-533 678
Årets resultat	-854 476	-937 935
	<u>-2 397 289</u>	<u>-1 471 613</u>
Summa eget kapital	<u>150 671 311</u>	<u>151 525 787</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 29 043 750	29 043 750
	<u>29 043 750</u>	<u>29 043 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 521 875	14 859 375
Leverantörsskulder	154 294	338 372
Skatteskulder	0	26 850
Övriga skulder	Not 14 37 523	18 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 619 922	328 727
	<u>15 333 614</u>	<u>15 572 194</u>
Summa skulder	<u>44 377 364</u>	<u>44 615 944</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>195 048 675</u></b>	<b><u>196 141 731</u></b>

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 586 648	2 586 573
Individuell mätning el	183 811	153 267
Hyror	314 771	274 219
Bredband	233 220	0
Övriga intäkter	23 567	282 316
Bruttoomsättning	<u>3 342 017</u>	<u>3 296 375</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 100	0
Hyresförluster	-1 300	0
	<b>3 325 617</b>	<b>3 296 375</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	277 642	395 644
Reparationer	250 488	457 633
El	600 669	485 504
Uppvärmning	370 044	298 837
Vatten	220 275	205 957
Sophämtning	181 028	196 906
Fastighetsförsäkring	46 395	45 152
Kabel-TV och bredband	238 388	234 246
Förvaltningsarvoden	102 850	130 869
Planerat underhåll	35 777	0
	<u>2 323 555</u>	<u>2 450 748</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	1 362	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 659	0
Administrationskostnader	18 681	18 343
Extern revision	49 500	39 500
Medlemsavgifter	8 152	0
	<u>79 354</u>	<u>57 843</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	212 500	212 500
Sociala avgifter	65 282	64 432
	<u>277 782</u>	<u>276 932</u>
91000 av styrelse arvode avser upplupen kostnad		
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	139	0
Övriga ränteintäkter	268	0
	<u>407</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	507 371	458 787
Övriga räntekostnader	3 174	499
	<u>510 545</u>	<u>459 286</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 241 880	108 241 880
Ingående anskaffningsvärde mark	89 413 120	89 413 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 655 000</b>	<b>197 655 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 906 253	-1 937 502
Årets avskrivningar	-968 607	-968 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 874 860</b>	<b>-2 906 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 780 140</b>	<b>194 748 747</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde	74 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	13 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>89 200 000</b>	<b>71 200 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	105 004	0
Årets investeringar	0	105 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 004</b>	<b>105 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 750	0
Årets avskrivningar	-20 657	-20 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 407</b>	<b>-20 750</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>63 597</b>	<b>84 254</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Stockholm	341 870	127 783
	<b>341 870</b>	<b>127 783</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	128 092	129 802
	<b>128 092</b>	<b>129 802</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Swedbank	699 574	1 009 589
	<b>699 574</b>	<b>1 009 589</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
SBAB	29354596	0,99%	2024-02-12
SBAB	29354863	0,79%	2024-11-14
SBAB	29354898	1,74%	2023-11-10
			Belopp
			14 521 875
			14 521 875
			14 521 875
			43 565 625
			337 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		41 878 125
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>29 043 750</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	45 000 000	45 000 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	14 521 875	14 859 375
		<b>14 521 875</b>	<b>14 859 375</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	1 000	1 000
	Momsskuld	16 853	0
	Källskatt	1 800	0
	Övriga kortfristiga skulder	17 870	17 870
		<b>37 523</b>	<b>18 870</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	718	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	314 947	127 783
	Övriga upplupna kostnader	304 257	200 944
		<b>619 922</b>	<b>328 727</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Dusita Singnomklao

.....  
Elina Wahlund

.....  
Ilga Lupan

.....  
Jim Hörnqvist

.....  
Ricard Wikman Koljo

.....  
Victor Högberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
William Lindström  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Handelsparken, org.nr. 769632-5260

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Handelsparken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga Uppllysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 uppllysningar.
- 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 uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 uppllysningarna, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Handelsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RICARD WIKMAN KOLJO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:38:05



**JIM HÖRNQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:33:41



**VICTOR HÖGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:35:22



**ILGA LUPAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:32:24



**DUSITA SINGNOMKLAO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:21:52



**ELINA WAHLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:46:29



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:15:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Handelsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:14:55



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.