

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Park

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2065.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Fotios Makrostergios	Ordförande	Vald på 2 år
Göran Hägerbäck	Ledamot	Vald på 1 år
Jenny Nyberg	Ledamot	Vald på 1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Hägerbäck och Jenny Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Elisabeth Bühler	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grönkålen 1	2011	Huddinge
Grönkålen 2	2011	Huddinge
Grönkålen 3	2011	Huddinge
Grönkålen 4	2011	Huddinge
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2011 och består av 10 småhus.

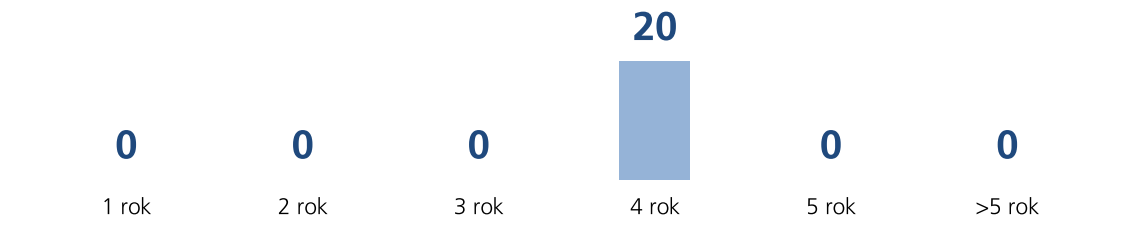
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 700 m², varav 1 700 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2065.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Häckar och äppelträd. Egna kontroller av ventilation, träpanel med hörnplåtar samt fläkt o fukt i inre källarförrådet.	2022	Enligt underhållsplanen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Häckar o äppelträd. Träfasader o balkongfästen (silikon).	2023	Enligt underhållsplanen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Kabel-TV/Bredband	Telia Sonera Sverige AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Trädgårdsskötsel av häckar och äppelträd	PEAB

Övrig information

Skriftlig information (Infobladet) har lämnats vid 2 tillfällen och 1 information vid utdelningen av filter till ventilationen. I övrigt har all information skett via Whatsapp funktionen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi med resultat- och likviditet är fortsatt god efter genomfört år 2022 och inom budgetramar. En extra amortering på ett av lånen med 100.000 kronor har gjorts enligt plan.

Styrelsen har bedömt att inga avgiftshöjningar erfordras för år 2023, även om kostnadsökningar kommer att ske med ökade räntekostnader (1 av lånen) och högre underhållskostnader (träpanelen) samt generella kostnadsökningar i övrigt.

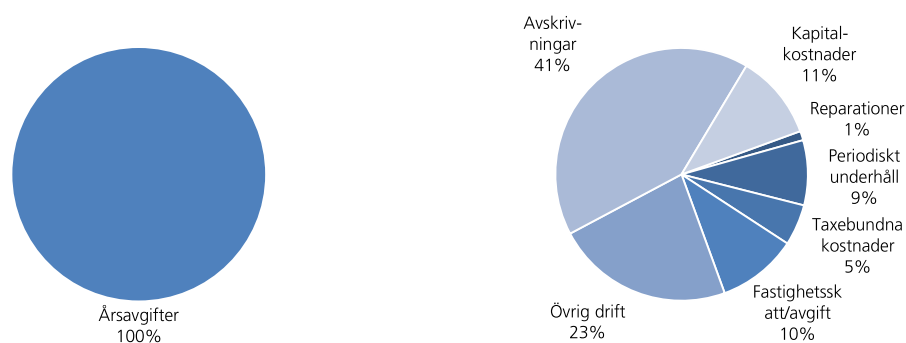
Från 2024 och framåt är osäkerheten stor beroende på i första hand ränteutvecklingen av lånen med SEB och en avgiftshöjning blir sannolikt nödvändig. Alla påverkbara kostnader kommer att ses över exempelvis nuvarande ambitionsnivå med skötsel av häckar och äppelträd.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 746 876	1 437 505
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	916 952	912 000
Finansiella intäkter	4 741	359
Ökning av kortfristiga skulder	29 691	22 751
	951 384	935 110
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	450 255	452 394
Finansiella kostnader	108 364	103 893
Ökning av kortfristiga fordringar	9 418	9 452
Minskning av långfristiga skulder	160 000	60 000
	728 037	625 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 970 223	1 746 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	223 347	309 371

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder har under året genomförts enligt nedan och i vissa fall i egen regi (styrelsen). Planerade åtgärder av träpanelen på samtliga hus har senarelagts till våren 2023. Under året har två vattenskador i kök skett. Skadorna anmäldes av styrelsen till Brf egna försäkringsbolag Nordeuropa AB med beställning av besiktning av skadorna till anvisad firma Polygon AB. I båda fallen kunde konstateras efter besiktning med fuktmetning att inga bestående skador skett på golv/väggar.

a) Skötsel av häckar har genomförts av Peab/Anläggning under året och beskärning av äppelträd i slutet av mars 2022 enligt avtal. Som tilläggsbeställning (ingen garanti) genomförde Peab/Anläggning borttagande av ett 25 tal "döda" häckbuskar och nyplantering av buskar med jordförbättring under senhösten 2022.

b) Styrelsen genomförde under maj/juni i samband med filterbyten ett antal utvalda kontroller av ventilationen och främst avseende inställningen av bypassfunktionen med gott resultat.

c) Styrelsen har under året kontrollerat samtliga hörnplåtar och vid behov skruvat fast dessa. Egen besiktning av träpanelen har genomförts med utstående brädor och besiktningssprotokollet utgjorde underlag till offert till lokal byggfirma.

d) Styrelsen har under senare delen av året kontrollerat samtliga hus med källare och dels att fläkten fungerar samt eventuella vattenintag ovanför den skyddande platen. Några fläktar konstaterades att inte fungera och med lite extern hjälp kunde felet avhjälpas av leverantören till fläktarna och därefter i egen regi byta några ytterligare kondensatorer. I de flesta husen är vattenintagen under kontroll utom vid ett hus och där har 2 st avfuktare inköpts och kommer att fortsätta testas under 2023 för att få ned vattenintaget ovanför platen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	536	512	467
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 272	9 366	9 401	9 437
Elkostnad/m ² totalyta	5	4	4	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	61	89	94
Soliditet (%)	77	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	-56	-62	-92
Nettoomsättning (tkr)	917	912	870	794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 700 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 200 000	0	0	53 200 000
Fond för yttre underhåll	217 937	99 000	-104 076	223 013
S:a bundet eget kapital	53 417 937	99 000	-104 076	53 423 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-897 661	-99 000	47 704	-846 365
Årets resultat	-49 370	-49 370	56 372	-56 372
S:a fritt eget kapital	-947 031	-148 370	104 076	-902 737
S:a eget kapital	52 470 906	-49 370	0	52 520 276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-49 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-798 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 000
summa balanserat resultat	-947 031

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	82 905
att i ny räkning överförs	-864 126

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	916 832	912 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	0
Summa rörelseintäkter		916 951	912 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-318 100	-329 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 370	-77 681
Personalkostnader	Not 6	-44 785	-45 222
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-412 444	-412 444
Summa rörelsekostnader		-862 699	-864 837
RÖRELSERESULTAT		54 253	47 163
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 741	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 364	-103 893
Summa finansiella poster		-103 623	-103 534
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 370	-56 372
ÅRETS RESULTAT		-49 370	-56 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	66 422 702	66 835 146
Summa materiella anläggningstillgångar	66 422 702	66 835 146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	66 422 702	66 835 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 947 484	1 783 139
Summa kortfristiga fordringar	1 947 484	1 783 139
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	78 347	9 927
Summa kassa och bank	78 347	9 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 025 831	1 793 066
SUMMA TILLGÅNGAR	68 448 533	68 628 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 200 000	53 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	217 937	223 013
Summa bundet eget kapital		53 417 937	53 423 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-897 661	-846 365
Årets resultat		-49 370	-56 372
Summa fritt eget kapital		-947 032	-902 737
SUMMA EGET KAPITAL		52 470 906	52 520 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 475 713	10 515 713
Summa långfristiga skulder		10 475 713	10 515 713
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 286 667	5 406 667
Leverantörsskulder		1 162	5 438
Skatteskulder		131 360	101 320
Övriga skulder		0	3 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 725	75 456
Summa kortfristiga skulder		5 501 914	5 592 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 448 533	68 628 212

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	912 000	912 000
	Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
	Öresutjämning	2	0
		916 832	912 000

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	120	0
		120	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Förbrukningsmateriel	698	0
		698	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 292	0
	Ventilation	3 950	20 250
		11 242	20 250
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	26 606	46 875
	Balkonger/altaner	0	489
	Mark/gård/utemiljö	56 300	56 712
		82 906	104 076
	Taxebundna kostnader		
	El	8 272	6 766
	Vatten	43 951	43 539
		52 223	50 305
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 077	43 389
	Bredband	48 000	47 867
		95 077	91 256
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 954	63 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	318 100	329 491
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	625
	Revisionsarvode extern revisor	27 331	25 008
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 131	814
	Förvaltningsarvode	45 457	44 468
	Administration	12 063	6 316
		87 370	77 681
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 500	36 928
	Sociala kostnader	8 285	8 294
		44 785	45 222
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	412 444	412 444
		412 444	412 444

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 200 000	70 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	70 200 000	70 200 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 364 854	-2 952 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-412 444	-412 444
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 777 298	-3 364 854
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 422 702	66 835 146
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 955 613	28 955 613
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 146 000	30 146 000
	Taxeringsvärde mark	19 522 000	19 522 000
		49 668 000	49 668 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 668 000	49 668 000
		49 668 000	49 668 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	55 608	46 190
	Klientmedel hos SBC	837 148	686 516
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		1 947 484	1 783 139
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	223 013	270 381
	Reservering enligt stadgar	99 000	63 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-104 076	-110 368
	Vid årets slut	217 937	223 013

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31		Belopp 2021-12-31
	SEB	0,400 %	5 169 047	5 366 666	2024-01-28
	SEB	3,080 %	5 246 667	5 366 667	2023-01-28
	SEB	0,400 %	5 346 666	5 189 047	2024-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 762 380	15 922 380	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 286 667	-5 406 667	
			10 475 713	10 515 713	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 462 380 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Ränta	6 725
Avgifter och hyror	76 000	72 200	
	82 725	75 456	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För år 2023 är planerat fortsatt underhåll av häckar och beskärning av äppelträd av Peab/Anläggning enligt avtalet som gäller under åren 2020-2023. Under våren 2023 kommer träpanelen (utstående brädor) att överses och åtgärdas enligt avtal med lokal byggfirma H & B Larsson Bygg AB. Under året planeras även ny silikon i balkongfästen åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den 15 / 5 2023



Fotios Makrostergios
Ordförande



Göran Hägerbäck
Ledamot



Jenny Nyberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 - 2023



Karolina Lövström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Park
Org.nr. 769621-9828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Park för år 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". 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 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 upphöra med 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Ångsnäs Park för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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 den 2 juni 2023



Karolina Lövström

Auktoriserad 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