



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 Herresätet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

David Kjellqvist	Ordförande
Carlos Saka	Vice ordförande
Konstantin Åström	Kassör
Jonas Amoura	Ledamot
Anatol Bojan	Ledamot

Mehk Bhandari	Suppleant
Lisa Pertlwieser	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-25. Extra stämma med anledning av att styrelsen lämnade sina platser till förfogande.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-30. Extra stämma med anledning av att styrelsen lämnade sina platser till förfogande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herresätet 5	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.

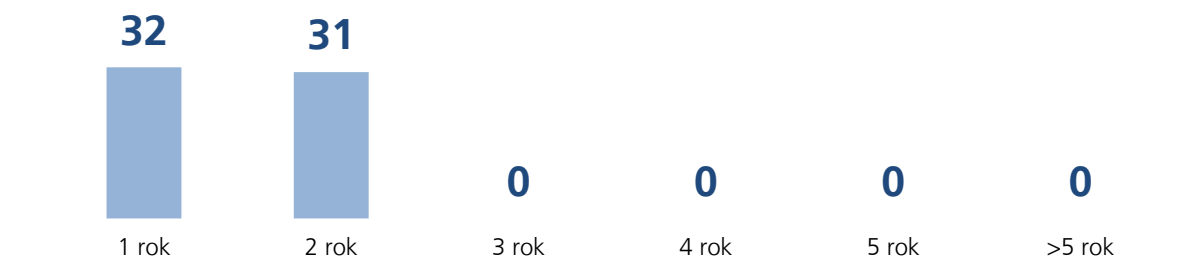
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 389 m², varav 2 389 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Cykelrum

Källare

Förråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avlägsnat vår del av utegymmet	2022	
OVK-besiktning	2022 - 2023	
Brandsäkra – besiktning	2020 - 2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av filter i ventilationen	2023	Mars

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Städavtal	SBC
Brandskydd/SBA	Brandsäkra
Försäkring	Folksam
Hiss	Hisservice ALT hiss
Vatten & Avfall	Stockholm vatten & avfall
Tele/Bredband	Telia
Värme	Stockholm Exergi
Arkivering	OCT Arkiv AB
Parkering	Estate Parkering

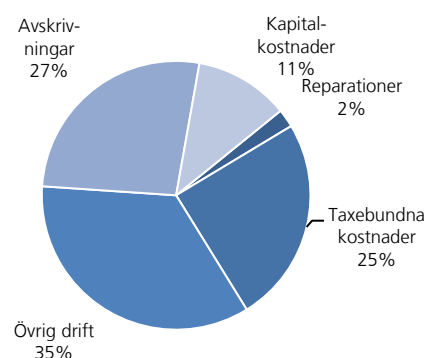
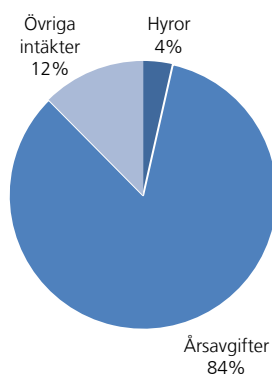
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 894	939 547
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 432 092	2 183 927
Finansiella intäkter	3 267	136
Ökning av kortfristiga skulder	16 476	41 378
	2 451 835	2 225 441
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 935 858	1 757 632
Finansiella kostnader	355 137	266 018
Ökning av kortfristiga fordringar	47 708	36 244
Minskning av långfristiga skulder	66 560	83 200
	2 405 263	2 143 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 068 466	1 021 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	46 572	82 347

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete före – under och efter garantibesiktningen som Peab gjorde av alla lgh

Åtgärder av ventilationen på vinden då den var felriktad

Besiktning av fastigheten utvändigt

Process konstruktionsfel i badrummen

Installation av back-trap i samtliga lgh

Två omfattande åtgärder i lgh 1703 och 1603 efter total katastrof då Peab svårt misslyckats vid första åtgärden av badrumskonstruktionsfel i lgh 1703, vilket orsakade vattenskador i lgh 1603

Beställning av kärl och upphämtning av matavfall från jan 2023 är dock försenat till mars 2023 enl Stockholms stad

Utrett hur föreningen ska debitera för varje medlems elförbrukning

Byte av dörrar efter inbrott

Avlägsnat vår del av utegymmet

Höjning av avgifter fr.o.m. 1 jan 2023

Det pågår en tvist med PEAB avseende fel i entreprenad då entreprenören monterat backventilerna i golvbrunnarna felaktigt på föreningens samtliga badrum vilket uppdagades vid slutbesiktningen och garantibesiktningen. Föreningen kommer framöver att belastas med ytterligare ombudskostnader med anledning av tvisten. Storleken på framtida ombudskostnader är beroende av utfallet av tvisten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	855	823	727	725
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 971	10 999	11 033	11 089
Elkostnad/m ² totalyta	150	129	79	117
Värmekostnad/m ² totalyta	93	96	75	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	48	34	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	111	129	126
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-691	-675	-714	-573
Nettoomsättning (tkr)	2 392	2 181	1 970	1 984

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 389 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	81 226 000	0	0	81 226 000
Upplåtelseavgifter	19 416 000	0	0	19 416 000
Fond för yttre underhåll	2 376 481	772 378	0	1 604 103
S:a bundet eget kapital	103 018 481	772 378	0	102 246 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 567 470	-772 378	-675 372	-3 119 719
Årets resultat	-691 421	-691 421	675 372	-675 372
S:a fritt eget kapital	-5 258 891	-1 463 799	0	-3 795 092
S:a eget kapital	97 759 590	-691 421	0	98 451 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-691 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 795 092
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-772 378
summa balanserat resultat	-5 258 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 258 891
----------------------------------	-------------------

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	2 392 302	2 181 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 790	2 602
Summa rörelseintäkter		2 432 092	2 183 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 566 156	-1 425 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 044	-251 854
Personalkostnader	Not 6	-136 658	-79 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-835 785	-835 785
Summa rörelsekostnader		-2 771 643	-2 593 417
RÖRELSERESULTAT		-339 551	-409 490
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 267	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 137	-266 018
Summa finansiella poster		-351 870	-265 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-691 421	-675 372
ÅRETS RESULTAT		-691 421	-675 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	123 218 711	124 054 496
Summa materiella anläggningstillgångar	123 218 711	124 054 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	123 218 711	124 054 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	20	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 168 490	1 073 981
Summa kortfristiga fordringar	1 168 510	1 073 981
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	286	534
Summa kassa och bank	286	534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 168 795	1 074 515
SUMMA TILLGÅNGAR	124 387 506	125 129 011

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 642 000	100 642 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 376 481	1 604 103
Summa bundet eget kapital		103 018 481	102 246 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 567 470	-3 119 719
Årets resultat		-691 421	-675 372
Summa fritt eget kapital		-5 258 891	-3 795 092
SUMMA EGET KAPITAL		97 759 590	98 451 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	8 608 760
Summa långfristiga skulder		0	8 608 760
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 209 000	17 666 800
Leverantörsskulder		109 072	112 773
Övriga skulder		20 567	67 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	289 277	222 145
Summa kortfristiga skulder		26 627 916	18 069 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 387 506	125 129 011

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 043 787	1 965 847
Hyror parkering	86 400	86 400
Elintäkter moms	241 511	118 991
Överlåtelse/pantsättning	11 834	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 560	9 906
Öresutjämning	210	181
	2 392 302	2 181 325

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	37 388	0
Övriga intäkter	2 402	2 602
	39 790	2 602

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 879	190 348
	Fastighetsskötsel beställning	2 670	7 346
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 991	22 995
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 792	4 822
	Snöröjning/sandning	47 930	41 353
	Städning entreprenad	58 738	28 743
	Städning enligt beställning	16 608	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 375
	Hissbesiktning	1 429	1 354
	Gemensamma utrymmen	0	486
	Garage/parkering	0	1 100
	Sophantering	0	4 795
	Gård	3 744	8 811
	Serviceavtal	15 239	13 897
	Förbrukningsmateriel	7 648	3 306
	Teleport/hissanläggning	375	838
	Störningsjour och larm	32 980	0
	Brandskydd	34 524	54 990
	Fordon	1 578	1 218
		403 126	420 777
	Reparationer		
	Entré/trapphus	26 488	0
	Lås	2 569	9 951
	Ventilation	12 500	7 545
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	499	0
	Hiss	19 014	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 130	0
	Vattenskada	2 768	0
		68 968	17 496
	Taxebundna kostnader		
	El	358 157	308 927
	Värme	223 157	228 549
	Vatten	122 226	114 844
	Sophämtning/renhållning	72 501	63 830
		776 041	716 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 637	19 684
	Tomträttsavgäld	122 300	122 300
	Kabel-TV	0	129 549
	Bredband	173 084	0
		318 021	271 533
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 566 156	1 425 956

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 980	2 814
	Medlemsinformation	376	0
	Tele- och datakommunikation	4 419	3 220
	Juridiska åtgärder	40 938	37 750
	Inkassering avgift/hyra	0	510
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	0	3 060
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	17 164	10 450
	Styrelseomkostnader	2 122	975
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 604
	Förvaltningsarvode	87 996	86 869
	Administration	22 608	6 851
	Korttidsinventarier	7 458	1 408
	Konsultarvode	8 202	58 663
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 430
		233 044	251 854
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 247	63 000
	Sociala kostnader	29 411	16 822
		136 658	79 822
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	835 785	835 785
		835 785	835 785

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 267 000	127 267 000
	Utgående anskaffningsvärde	127 267 000	127 267 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 212 504	-2 376 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-835 785	-835 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 048 289	-3 212 504
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 218 711	124 054 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 570 000	26 570 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	12 800 000
		74 000 000	52 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	52 800 000
		74 000 000	52 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 936	320
	Momsavräkning	1 072	0
	Klientmedel hos SBC	699 896	563 267
	Fordringar kreditfakturor	39 364	39 364
	Räntekonto hos SBC	368 284	458 092
	Avräkning övrigt	12 937	12 937
		1 168 490	1 073 981
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 604 103	831 725
	Reservering enligt stadgar	772 378	772 378
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 376 481	1 604 103

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,960 %	8 875 000	8 875 000	2023-03-14
Nordea	1,550 %	8 608 760	8 675 320	2023-02-15
Nordea	2,720 %	8 725 240	8 725 240	2023-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		26 209 000	26 275 560	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 209 000	-17 666 800	
		0	8 608 760	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 876 200 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	26 625 000	26 625 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	1 168
Sociala avgifter	0	367
Ränta	58 165	21 007
Avgifter och hyror	231 112	199 603
	289 277	222 145

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontakter med försäkringsbolag efter inbrott
Budgetarbete
Byte av lås i entrédörrarna
Fortsatt process konstruktionsfel i badrummen
Villkorsändring av lånen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

David Kjellqvist
Ordförande

Carlos Saka
Vice ordförande

Konstantin Åström
Kassör

Jonas Amoura
Ledamot

Anatol Bojan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herresätet 769616-5559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herresätet 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Herresätet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har inte avgett årsredovisningen så att det har varit möjligt att hålla föreningsstämman enligt den, i lag om ek. föreningar, stipulerade tidsfristen om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
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