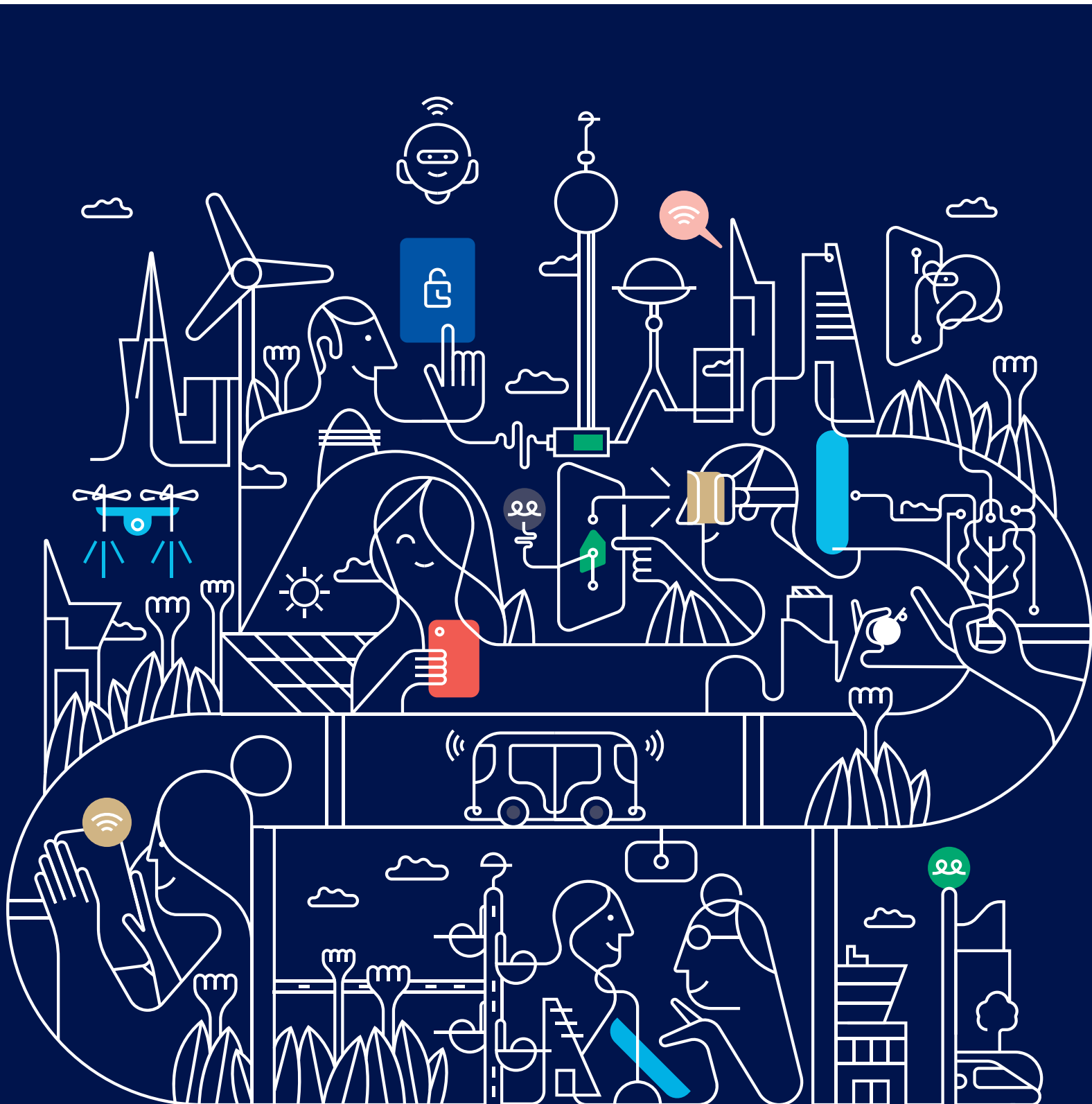




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solrosen Johannelund



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 Solrosen Johannelund

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 2022 och 2071.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Johannelund-Lövsta Allé Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,3 procent. Samfälligheten förvaltar gA1 parkering 5,32%, GA2 avfallshantering 5,29% och grönytor GA3 4,1 %.

Styrelsen

Susanne Zander	Ordförande
Per Tomas Eriksson	Ledamot
Camilla Elisabeth Johansson	Ledamot
Aud Sjökvist	Ledamot
Mattias Ulvhuvud	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Maria Back Nilsson
Christine Nilsson
Showan Shabi Behnan

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Röjsågen 1	2013	Stockholm
Gräsklipparen 4	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

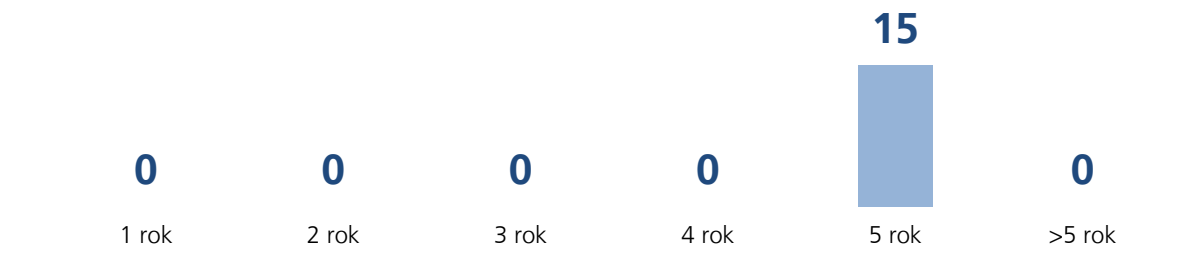
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 890 m², varav 1 890 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 22-12-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2024	Upphandlas under 2023
Radonmätning av inomhusluft	2024	
energideklaration	2027	
spolning av avloppsstammar	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

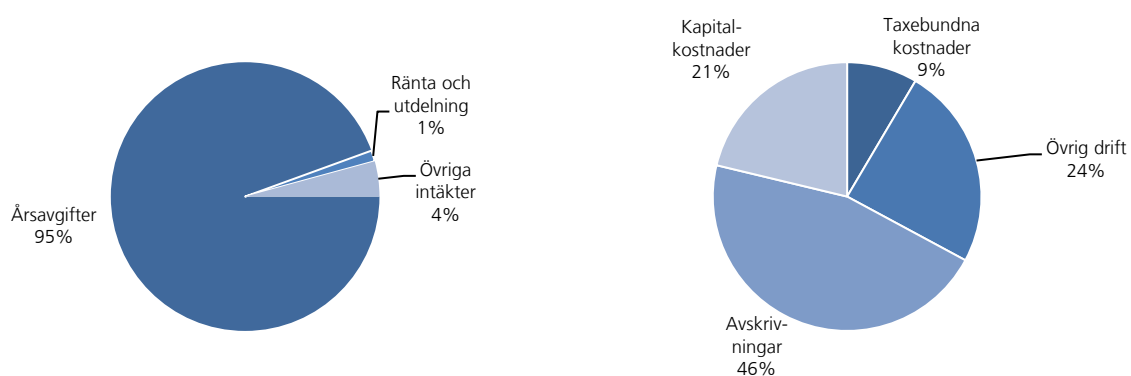
Avtal	Leverantör
Ice Pool	Snöröjning
Telia	Internet, telefoni, TV
Fortum Market	El
Stockholm Vatten	Vatten
Finopti	Finansiell rådgivning
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	Jouravtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Provenco AB	Filter till radiatorer

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 280 270	1 721 748
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	859 068	922 233
Finansiella intäkter	11 466	3 392
	870 534	925 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	225 566	269 355
Finansiella kostnader	141 500	93 612
Ökning av kortfristiga fordringar	2 064	1 732
Minskning av kortfristiga skulder	74	2 405
	369 204	367 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 781 600	2 280 270
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	501 330	558 522

*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

Under året har föreningen haft två städhelger, vår och höst, med gemensam bortforsling av trädgårdsavfall under dag två. I samband med städdagarna genomfördes sociala aktiviteter. I samband med höstens städdag genomfördes också en statusbedömning av huskroppar och grönytor.

Under 2022 har styrelsen låtit sätta om lånen och samlat dem till en bank. Till följd av det förändrade ränteläget har styrelsen bundit 2 av 3 av föreningens lån i 3 år. Detta gjordes innan ränteökningen blev avsevärd varför föreningen fortsatt har en stabil ekonomi och inga ökade kostnader. Under året förnyades underhållsplanen. I arbetet i samfälligheten har beslut fattats om laddstolpar i garage och hantering av matavfall. Samfälligheten har också höjt hyran för gatuparkering med 6 procent.

Vid årsstämman antogs nya stadgar, anpassade efter föreningens förutsättningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	435	431	426	422
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 927	7 927	7 927	7 927
Elkostnad/m ² totalyta	4	3	3	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	10	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	50	67	93
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	197	256	67	-175
Nettoomsättning (tkr)	859	845	823	789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 890 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	39 000 000	0	0	39 000 000
Upplåtelseavgifter	6 825 000	0	0	6 825 000
Fond för yttre underhåll	1 154 428	114 254	-44 065	1 084 239
S:a bundet eget kapital	46 979 428	114 254	-44 065	46 909 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 396 714	-114 254	300 366	-1 582 827
Årets resultat	197 110	197 110	-256 301	256 301
S:a fritt eget kapital	-1 199 604	82 856	44 065	-1 326 525
S:a eget kapital	45 779 824	197 110	0	45 582 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	197 110
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 282 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 254
summa balanserat resultat	-1 199 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 199 604
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	858 948	845 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	76 928
Summa rörelseintäkter		859 068	922 233

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-169 641	-197 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 925	-71 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-306 357	-306 357
Summa rörelsekostnader		-531 923	-575 712

RÖRELSERESULTAT

327 144 **346 521**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 466	3 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	-141 500	-93 612
Summa finansiella poster	-130 034	-90 220

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

197 110 **256 301**

ÅRETS RESULTAT

197 110 **256 301**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 12	58 048 564	58 354 922
Summa materiella anläggningstillgångar	58 048 564	58 354 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 048 564	58 354 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 773 050	1 276 389
Summa kortfristiga fordringar	1 773 050	1 276 389
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 015 630	1 008 897
Summa kassa och bank	1 015 630	1 008 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 788 680	2 285 286
SUMMA TILLGÅNGAR	60 837 244	60 640 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 825 000	45 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 154 428	1 084 239
Summa bundet eget kapital		46 979 428	46 909 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 396 714	-1 582 827
Årets resultat		197 110	256 301
Summa fritt eget kapital		-1 199 604	-1 326 525
SUMMA EGET KAPITAL		45 779 824	45 582 714
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	14 981 250	14 981 250
Leverantörsskulder		1 856	11 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	74 314	64 826
Summa kortfristiga skulder		15 057 420	15 057 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 837 244	60 640 208

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	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	822 211	814 070
Vattenintäkter moms	31 152	31 945
Vattenintäkter avräkning	0	-779
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	30	70
	858 948	845 305

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	120	76 928
	120	76 928

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 796	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 306	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 494	0
	Snöröjning/sandning	0	625
	Myndighetstillsyn	0	6 150
	Gård	12 287	3 267
	Serviceavtal	647	5 703
	Förbrukningsmateriel	19 695	7 052
	Fordon	418	0
		65 643	22 796
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 701
	Lås	1 950	0
	VVS	4 762	6 375
	Ventilation	0	2 750
		6 712	15 826
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	44 065
		0	44 065
	Taxebundna kostnader		
	El	7 947	5 838
	Vatten	39 738	37 338
	Sophämtning/renhållning	9 085	33 301
		56 770	76 477
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 716	36 661
	Bredband	1 800	1 800
		40 516	38 461
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	169 641	197 625

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	-340
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Inkassering avgift/hyra	0	515
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Förenings kostnader	0	1 933
	Styrelseomkostnader	-78 904	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 369	10 563
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	36 231	33 730
	Administration	11 584	1 588
	Konsultarvode	46 866	4 991
		55 925	71 730

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	306 357	306 357
		306 357	306 357

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 725 000	60 725 000
	Utgående anskaffningsvärde	60 725 000	60 725 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 370 078	-2 063 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-306 357	-306 357
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 676 436	-2 370 078
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 048 564	58 354 922
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 920 000	8 400 000
		54 120 000	31 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 120 000	31 200 000
		54 120 000	31 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 022	3 284
	Momsavräkning	2 058	1 732
	Klientmedel hos SBC	711 242	221 000
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 373
		1 773 050	1 276 389

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 084 239	938 401
	Reservering enligt stadgar	114 254	205 858
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 065	-60 020
	Vid årets slut	1 154 428	1 084 239

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,350 %	0	5 000 000	Löst
Handelsbanken	0,920 %	0	2 000 000	Löst
Handelsbanken	0,920 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,350 %	11 981 250	4 981 250	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 981 250	14 981 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 981 250	-14 981 250	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 981 250 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	15 000 000	15 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	3 154	3 154
Avgifter och hyror	71 160	61 672
	74 314	64 826

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 sker den 10 åriga besiktningen av föreningens hus och mark av Järntorget. Under 2023 kommer föreningen låta göra en långtidsbudget. Föreningen kommer också under året upphandla fasadrenovering och målning att genomföras 2024.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Susanne Zander
Ordförande

Per Tomas Eriksson
Ledamot

Camilla Elisabeth Johansson
Ledamot

Aud Sjökvist
Ledamot

Mattias Ulvhuvud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Sund Affärsbyrå

Bo Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solrosen Johannelund
Org.nr 769624-9320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solrosen Johannelund för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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

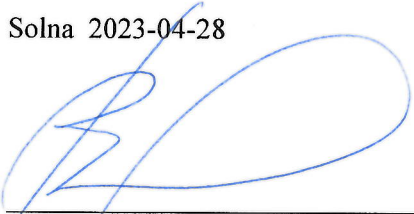
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2023-04-28



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se