

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Sundveda Park

Org.nr: 769602-8229

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundveda Park med säte i Märsta org.nr. 769602-8229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA Ölsta Soldattorp 1:3	2020-07-02	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2368
Totalt 24 objekt		2368

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Franzen	Ordförande	2019-01-16
Eva Nordström	Ledamot	2022-04-22
Ann Carola Schlösser Rönnlund	Ledamot	2022-04-22
Andreas Bertil Hjortnäs	Ledamot	2021-05-21
Erik Olsson	Ledamot	2019-05-28
Dennis Hansson	Ledamot	2021-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Olsson, Andreas Hjortnäs och Dennis Hansson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Nordström, Ann Carola Schlösser Rönnlund, Helena Franzen, Andreas Bertil Hjortnäs, Erik Olsson, Dennis Hansson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Erik Davidsson BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mats Johansson och Björn Berglund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften beräknas inte att förändras under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Ombyggnad och underhåll

Detta år var ett år då vi inte skulle göra några större underhåll på fastigheten endast mindre och akuta åtgärder skulle genomföras.

Uppgradering av Telia fiber till 500/500 samt nya routrar och TV-boxar.

Slamtömning av dagvattenbrunnar genomfördes under våren.

Under hösten har service genomförts på alla värmepannor och pumpar.

Inga vattenskador har rapporterats.

Ölsta Soldattorp Samfällighetsförening

Ny styrelse utsedd vid extra stämma då inte ordinarie stämma hölls enligt stadgar.

Även detta år var det inget sommarunderhåll upphandlat av den avgående styrelsen.

Gräsklippning kom i gång först efter midsommar.

Ny styrelse lade ny budget, extra stämma hölls i november och det beslutades att ta in ett extra tillskott för att täcka inkomna fakturor och kommande vinterunderhåll.

Övriga aktiviteter

Guidad vandring i Sigtuna stad hölls i början av juni efter inkomsten önskan från medlem eftersom vi inte haft möjlighet till gemensamma aktiviteter under pandemin 2 år. Inbjudan till denna skickades ut via Parkbänken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Luftvärmepumpar till husen inkopplade på värmepanna
2010	Målning 12 st. 2-plans hus
2012	Målning 8 st. 1-plans hus samt 4 st. 2-plans hus
2015	Tvätt av tak med byte av trasiga takpannor
2015-2019	Utbyte av värmepannor
2017	Installation av fibernät
2020	Målning av 12st. 2-plans hus samt målning av fönster och dörrar för samtliga 24 hus
2021	Byte av ventilations nät mellan yttervägg och tak till motsvarande i lackeradplåt. Genomgång av vindar och tak, tilläggsisolering vid behov samt byggnation av gång på vinden för översyn. Taktvätt och byte av trasiga takpannor, inklusive den för ventilationen.
2022	Uppgradering av fiber till 500/500 mbps inklusive ny router och TV-box. Service på alla värmepannor samt luftvärmepumpar.

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

Planerad målning av 8 st. 1-plans hus samt 4 st. 2-plans hus påbörjas under våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	397	401	415	394	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 494	7 597	7 697	7 162	7 257
Räntekänslighet, %	10	10	10	9	0
Energikostnad, kr/kvm	43	38	36	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	338	325	287	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	788	788	788	788
Totala intäkter, kr/kvm	791	793	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 873	1 877	1 880	1 883	1 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	544	-332	-1 314	-111	-94
Soliditet, %	45	44	48	47	47

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 635 000	0	0	15 635 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	15 635 000	0	0	15 635 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 191 242	-331 523	0	-1 522 765
Årets resultat, kr	-331 523	331 523	0	544 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 522 765	0	0	-978 532
S:a eget kapital, kr	14 112 235	0	0	14 656 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 643 978 kr samt ianspråktagande skett med 643 978 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 522 765
Årets resultat, kr	544 233
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 245 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 245 532

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 872 937	1 877 422
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-719 538	-1 578 693
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 687	-16 644
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 672	-104 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 408	-351 448
Summa rörelsekostnader		-1 196 305	-2 051 241
Rörelseresultat		676 632	-173 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	973	609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-133 372	-158 313
Summa finansiella poster		-132 399	-157 704
Årets resultat		544 233	-331 523

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 657 335	31 008 743
		30 657 335	31 008 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	68 194	68 194
		68 194	68 194
Summa anläggningstillgångar		30 725 529	31 076 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 388	180
Övriga fordringar	Not 9	1 360 380	719 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 061	29 672
		1 403 829	748 855
Kassa och bank	Not 11	536 765	540 464
Summa omsättningstillgångar		1 940 594	1 289 318
Summa tillgångar		32 666 123	32 366 255

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 635 000

15 635 000

15 635 000

15 635 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 522 765

-1 191 242

Årets resultat

544 233

-331 523

-978 532

-1 522 765

Summa eget kapital

14 656 468

14 112 235

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

17 499 668

17 744 668

17 499 668

17 744 668

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

245 000

245 000

Leverantörsskulder

48 622

30 420

Skatteskulder

12 691

22 170

Övriga skulder

Not 14

24 647

24 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

179 026

187 563

509 986

509 352

Summa skulder

18 009 654

18 254 020

Summa eget kapital och skulder**32 666 123****32 366 255**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	544 233	-331 523
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 408	351 448
Kassaflöde från löpande verksamhet	895 641	19 925
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 601	-12 157
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	634	-23 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	882 675	-15 762
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 000	-237 663
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-245 000	-237 663
Årets kassaflöde	637 675	-253 425
Likvida medel vid årets början	1 255 463	1 508 888
Likvida medel vid årets slut	1 893 138	1 255 463

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 114 år av anskaffningsvärdet.

Byggnader 0,88%

Ombyggnade 4 %

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per småhus .

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 865 760	1 865 760
Övriga intäkter	7 177	11 662
Bruttoomsättning	<u>1 872 937</u>	<u>1 877 422</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	64 065	32 378
Reparationer	74 209	107 576
El	13 657	10 159
Vatten	88 305	79 766
Fastighetsförsäkring	58 535	66 347
Kabel-TV och bredband	96 250	86 440
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 976	204 576
Förvaltningsarvoden	59 632	54 904
Övriga driftkostnader	8 017	7 022
Planerat underhåll	43 893	929 525
	<u>719 538</u>	<u>1 578 693</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	8 962	2 904
Extern revision	12 725	12 750
Konsultkostnader	0	990
	<u>21 687</u>	<u>16 644</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	82 165	70 920
Övriga arvoden	0	9 749
Sociala avgifter	21 507	23 787
	<u>103 672</u>	<u>104 456</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	632	570
Ränteintäkter skattekonto	4	0
Övriga ränteintäkter	338	39
	<u>973</u>	<u>609</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	133 064	156 289
Övriga räntekostnader	308	2 024
	<u>133 372</u>	<u>158 313</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 573 559	31 573 559
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 573 559	38 573 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 564 816	-7 213 368
Årets avskrivningar	-351 408	-351 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 916 224	-7 564 816
Utgående redovisat värde	30 657 335	31 008 743
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 798 000	28 798 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	48 598 000	48 598 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	68 194	68 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 194	68 194
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 007	4 003
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 356 373	715 000
	1 360 380	719 003
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	42 061	29 672
	42 061	29 672
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	536 765	540 464
	536 765	540 464

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

Not 12	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	44819295	0,85%	2025-09-28	5 418 750	65 000
Stadshypotek AB	479824	0,73%	2026-03-30	9 690 979	50 000
Stadshypotek AB	499479	0,58%	2025-07-30	2 634 939	130 000
				17 744 668	245 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 519 668

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 499 668

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 581 000 20 581 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Kortfristig del av långfristig skuld	245 000	245 000
	245 000	245 000

Not 14	Övriga skulder
--------	----------------

Inre fond	0	0
Källskatt	24 647	24 199
	24 647	24 199

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
--------	--

Upplupna räntekostnader	1 530	1 595
Förutbetalda hyror och avgifter	143 217	149 682
Övriga upplupna kostnader	34 279	36 286
	179 026	187 563

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

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

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Bertil Hjorthnäs

.....
Ann Carola Schlösser Rönnlund

.....
Dennis Hansson

.....
Erik Olsson

.....
Eva Nordström

.....
Helena Franzen

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Erik Davidsson
BoRevision i Sverige Aktiebolag

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sundveda Park, org.nr. 769602-8229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundveda Park för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB har ersatt av stämman vald revisor.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

HELENA FRANZEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:29:26



**ANN CAROLA SCHLÖSSER
RÖNNLUND**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 13:39:54



ERIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 09:51:36



EVA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 12:13:35



ANDREAS BERTIL HJORTNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:46:52



DENNIS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 12:24:57



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:23:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:24:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

