



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

***BRF FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK***

***2022***

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

Tid: Måndagen den 20 mars 2023, kl. 18:00

Lokal: Restaurang MFD (Mat för dagen) Nytorpsvägen 5

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.  
*PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.*
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.  
  
Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Fantasibacken i Näsby park**  
**Org nr 769630-7763**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-03-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingela Larsson	Ordförande	2023
Pierre Smith	Ledamot	2023
Daniel Holst	Ledamot	2024
Håkan Söderholm	Ledamot	2024
Viveca Kärrström	Ledamot	2024
Ingalill Enkvist	Suppleant	2023
Mats Lundman	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2022.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp (144 900 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

### ***Föreningens fastighet***

Föreningen är ägare till fastigheten Degeln 4 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5 668 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 64 parkeringsplatser varav 47 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det extra lägenhetsförråd för uthyrning.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 5 (Brf Parkentrén i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och nedfart med därtill hörande tekniska anordningar, ventilation, belysning, gård, lektyta och odlingslotter samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

### *Väsentliga servitut*

Mellan föreningens fastighet och grannfastigheten Degeln 1 finns ett ömsesidigt servitut tecknat avseende in- och utfartsväg samt ett belastande servitut tecknat avseende ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt optisk fiberkabel.

Föreningens fastighet belastas med ett servitut avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationer- eller ombyggnadsarbeten på desamma till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB. Fastigheten belastas även av ett servitut till Fortum Distribution AB avseende elnätstation.

På fastigheten finns en befintlig VA-tunnel vilken ägs av Täby kommun. Täby kommun äger rätt att ansöka om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkerställa tunnelns framtida bestånd utan ersättning från föreningen.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under räkenskapsåret har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat med JM@Home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen höja årsavgiften med två procent från och med 1 januari 2023.
- Föreningen har under året mottagit återbetalning av investeringsmoms för sin del av garaget.
- Under räkenskapsåret har laddstolpar installerats.
- Vid årsstämma våren 2022 tog andra beslutet av stadgeändring avseende §9. Paragrafen ändrades till att växelvis avgång av styrelseledamöter tillämpas i syfte att skapa en kontinuitet och säkra kunskap samt erfarenheter inom styrelsen.

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 617 672	4 307 547	4 591 005	4 749 608
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 001 792	-659 582	-229 334	229 089
Soliditet	%	77	77	77	77
Likviditet	%	326	337	170	42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	663	663	663	663
Skuldsättning per kvm	kr	9 696	9 794	9 804	10 013
Energikostnad per kvm	kr	149	126	107	108
Räntekänslighet	%	18,3	18,5	18,5	18,9
Sparande per kvm	kr	141	174	245	297
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 128 000	99 977 000	494 556	-66 413	-659 582
Reservering till yttre fond			170 040	-170 040	
Ianspråktagande av yttre fond			-33 125	33 125	
Balansering av föregående års resultat				-659 582	659 582
Årets resultat					-1 001 792
Belopp vid årets utgång	136 128 000	99 977 000	631 471	-862 910	-1 001 792

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-862 910
Årets resultat	-1 001 792
	<hr/>
	-1 864 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	227 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-137 475
I ny räkning balanseras	-1 954 227
	<hr/>
	-1 864 702

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 001 792
Dispositioner	-89 525
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-1 091 317
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	720 996
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 605 681	4 298 066
Övriga rörelseintäkter		11 991	9 481
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 617 672</b>	<b>4 307 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 458 339	-2 037 206
Periodiskt underhåll	4	-137 475	-33 125
Övriga externa kostnader	5	-214 638	-304 368
Arvoden och personalkostnader	6	-190 427	-118 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 867 132	-1 864 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 868 011</b>	<b>-4 357 904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-250 339</b>	<b>-50 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 395	7 198
Räntekostnader		-763 848	-616 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-751 453</b>	<b>-609 225</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 001 792</b>	<b>-659 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 001 792</b>	<b>-659 582</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 001 792	-659 582
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		137 475	33 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-227 000	-170 040
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 091 317</b>	<b>-796 497</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	299 406 915	301 231 497
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	158 138	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>299 565 053</u>	<u>301 231 497</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 235 774	1 647 699
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 235 774</u>	<u>1 647 699</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>300 800 827</b>	<b>302 879 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		114 885	0
Övriga fordringar	11	480 100	509 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 080	121 098
Klientmedel i SHB		3 206 905	2 696 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 925 970</u>	<u>3 326 493</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 925 970</b>	<b>3 326 493</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>304 726 797</b>	<b>306 205 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		236 105 000	236 105 000
Fond för yttre underhåll		631 471	494 556
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>236 736 471</u>	<u>236 599 556</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-862 910	-66 413
Årets resultat		-1 001 792	-659 582
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 864 702</u>	<u>-725 995</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>234 871 769</b>	<b>235 873 561</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	59 744 860	54 178 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>59 744 860</b></u>	<u><b>54 178 586</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 056 146	15 317 076
Leverantörsskulder		295 281	172 185
Skatteskulder		2 016	6 768
Övriga skulder	14	0	17 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		756 725	639 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>10 110 168</b></u>	<u><b>16 153 542</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>304 726 797</b>	<b>306 205 689</b>

**Kassaflödesanalys**

**2022-01-01**                      **2021-01-01**  
**-2022-12-31**                      **-2021-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	-250 339	-50 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 867 132	1 864 294
Erhållen ränta	12 395	7 198
Erlagd ränta	-763 848	-616 423
	<b>865 340</b>	<b>1 204 712</b>

Ökning/minskning kundfordringar	-114 825	6 341
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	26 239	-493 320
Ökning/minskning leverantörsskulder	123 096	34 626
Ökning/minskning kortfristiga skulder (exkl. kortfristiga del av skulder till kreditinstitut)	94 460	31 161

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **994 310**                      **783 520**

**Investeringsverksamheten**

Återbetalning investeringsmoms	411 925	823 850
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-200 689	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **211 236**                      **823 850**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	-694 656	-75 828
---------------------	----------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-694 656**                      **-75 828**

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>510 890</b>	<b>1 531 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 696 014</b>	<b>1 164 472</b>
<b>Öresavrundningar</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Likvida medel vid årets slut**                      **3 206 905**                      **2 696 014**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kamerasystem	5 år	(t.o.m. år 2022)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2036)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Räntekänslighet beräknas som föreningens skulder i förhållande till avgifterna och visar föreningen möjlighet att hantera sina skulder; för varje procentenhet låneräntan ökar måste föreningens avgifter öka med denna faktor, för att ekonomin ska gå ihop.

Drift per kvm bostadsrätt beräknas som kostnader för fastighetsskötsel, elavgifter, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning i förhållande till kvadratmeter bostadsrätt bostäder.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 759 960	3 759 960
Hyror parkering	497 580	503 480
Vattenavgifter	97 569	106 458
Övriga hyresintäkter	56 000	51 600
Kabel-TV avgifter	203 280	203 280
El laddstolpar	7 075	0
Brutto	4 621 464	4 624 778
Avgiftsfri månad	0	-313 330
Övriga vakanser hyresförluster	-15 783	-13 382
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 605 681</u></b>	<b><u>4 298 066</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	597 216	572 413
Reparationer, löpande underhåll	212 609	96 768
Elavgifter	495 522	271 175
Uppvärmning	392 427	474 318
Vatten och avlopp	171 198	151 095
Renhållning	124 287	87 065
Försäkringar	74 381	42 497
Avgift till gemensamhetsanläggning	60 262	50 830
Kabel-TV/Internet	204 146	197 376
Övriga fastighetskostnader	86 061	55 769
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 230	37 900
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 458 339</u></b>	<b><u>2 037 206</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Stamspolning	74 975	0
Byte nödtelefon hiss	62 500	0
Impregnering trapp	0	33 125
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>137 475</u></b>	<b><u>33 125</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	8 970	720
Övriga hyreskostnader	0	94 826
Förbrukningsinventarier	329	12 323
Kommunikation	8 318	3 980
Porto	130	0
Revision	16 600	15 000
Föreningsmöten	10 709	6 875
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 345	78 505
Övriga förvaltningskostnader	45 882	55 785
Konsultarvoden	2 950	0
Övriga externa tjänster	34 466	29 484
Medlems- och föreningsavgifter	6 940	6 870
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>214 639</u></b>	<b><u>304 368</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	144 900	95 200
Sociala kostnader	45 527	23 711
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>190 427</u></b>	<b><u>118 911</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 205	7 052
Övriga ränteintäkter	190	146
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>12 395</u></b>	<b><u>7 198</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	221 918 988	224 390 537
Inköp/Aktiveringar	42 550	0
Omklassificering investeringsmoms	0	-2 471 549
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 961 538	221 918 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 431 715	-6 567 421
Årets avskrivningar	-1 867 132	-1 864 294
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 298 847	-8 431 715
Utgående planenligt värde	<u>211 662 691</u>	<u>213 487 273</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 744 224	87 744 224
Utgående planenligt värde	87 744 224	87 744 224
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>299 406 915</u></b>	<b><u>301 231 497</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	155 023 000	110 790 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	39 000 000
	<hr/>	<hr/>
	197 023 000	149 790 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	193 000 000	146 000 000
Lokaler	4 023 000	3 790 000
	<hr/>	<hr/>
	197 023 000	149 790 000

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Inköp	158 139	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	158 139	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>158 139</u>	<u>0</u>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Investeringsmoms	2 471 549	2 471 549
- Ackumulerat utbetalt	-823 850	-411 925
- Omklassificering kortfristig del	-411 925	-411 925
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 235 774</u>	<u>1 647 699</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	4 528	9 865
Skattefordringar	23 341	0
Övriga fordringar	452 231	499 516
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>480 100</u></b>	<b><u>509 381</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	2023-06-01	8 904 490
Stadshypotek	0,84	2024-06-01	15 336 160
Stadshypotek	0,66	2025-05-31	14 937 936
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	14 622 420
Stadshypotek	0,90	2025-06-01	15 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			68 801 006
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 656
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 904 490
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			59 744 860
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			68 042 726



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	0	14 342
Övriga kortfristiga skulder	0	2 000
Skulder till MBF	0	1 190
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>17 532</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingela Larsson  
Ordförande

Pierre Smith

Daniel Holst

Håkan Söderholm

Viveca Kärrström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## INGELA LARSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-13 12:54:15 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingela Kristina Maria Larsson

Datum

Ingela Larsson

Leveranskanal: E-post

## DANIEL HOLST Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-13 13:59:20 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Daniel Holst

Datum

Daniel Holst

Leveranskanal: E-post

## PIERRE SMITH Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-13 14:03:48 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE SMITH

Datum

Pierre Smith

Leveranskanal: E-post

## VIVECA KÄRRSTRÖM Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-13 16:14:19 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIVECA KÄRRSTRÖM

Datum

Viveca Kärrström

Leveranskanal: E-post

## HÅKAN SÖDERHOLM Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-13 16:36:00 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Håkan Bertil Söderholm

Datum

Håkan Söderholm

Leveranskanal: E-post

## ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-21 07:59:09 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park, org.nr 769630-7763

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 huruvida 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 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 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. 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 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park 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 revisionssed 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ANNCHRISTIN ERIKSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-21 07:57:07 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post