

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 Väsbylottet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Hammarby 1:4 i Upplands Väsby kommun, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands väsby.

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

Styrelsen

Martin Linder
Jacob Löthman
Ferangiz Yeganeh

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Registrerad hos Bolagsverket från och med

2019-11-25
2017-05-20
2024-08-14

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-20.
Extrastämma för val av revisor för räkenskapsår 2022 hölls 2023-05-14.
Extrastämma för val av styrelseledamot hölls 2024-07-14

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarby 1:4	2011	Upplands väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

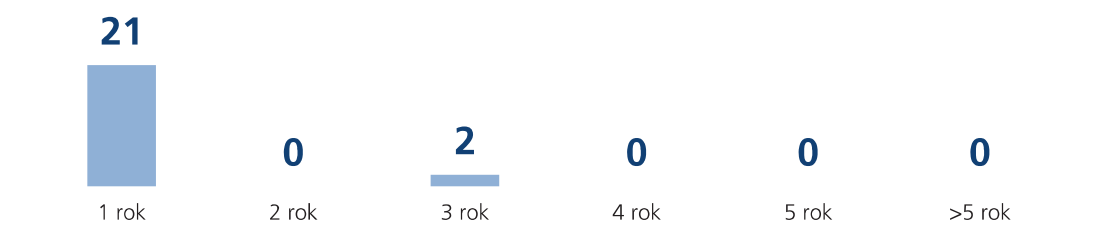
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 835 m², varav 835 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Cykelförråd
Vind

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av huset	2021 - 2022	
Fuktsanering källare	2021	Pågår fortfarande
Ny fjärrvärmecentral	2020	
Besiktning av hela fastigheten	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2025	Framskjuts av ekonomiska skäl
Renovering Källare	2026	Framskjuts av ekonomiska skäl

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

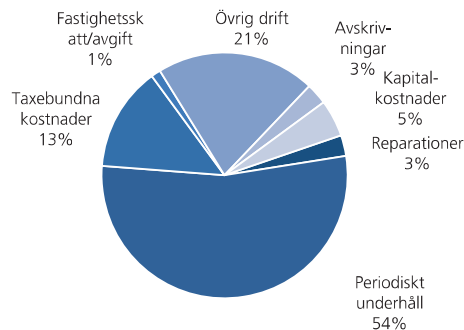
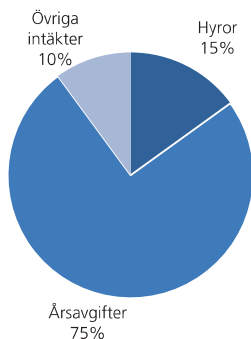
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 314 508	1 211 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 062 796	1 066 528
Finansiella intäkter	1 641	1 201
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 256
Ökning av långfristiga skulder	450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	228	0
	1 514 665	1 072 985
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 542 729	828 130
Finansiella kostnader	133 291	120 498
Ökning av kortfristiga fordringar	5 218	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 967
	2 681 237	969 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	147 936	1 314 508
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 166 572	103 390

*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

Dräneringen blev klar i början av året.

Under sommaren fixades även vägen ner till garagen, uteplatsen samt ingången.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 064	1 064	948	904
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 016	1 016	911	876
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 156	12 555	12 555	12 555
Elkostnad/m ² totalyta	129	129	110	138
Värmekostnad/m ² totalyta	205	215	504	226
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	59	63	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	144	145	129
Soliditet (%)	52	56	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 690	41	-208	90
Nettoomsättning (tkr)	1 063	1 056	972	929

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 835 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	12 144 500	0	0	12 144 500
Upplåtelseavgifter	11 800	0	0	11 800
Fond för yttre underhåll	163 676	34 674	0	129 002
S:a bundet eget kapital	12 319 976	34 674	0	12 285 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	141 277	-34 674	40 864	135 087
Årets resultat	-1 689 819	-1 689 819	-40 864	40 864
S:a fritt eget kapital	-1 548 542	-1 724 493	0	175 951
S:a eget kapital	10 771 434	-1 689 819	0	12 461 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 689 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	175 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-34 674</u>
summa balanserat resultat	-1 548 542

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>163 676</u>
att i ny räkning överförs	-1 384 866

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 062 546	1 056 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	10 234
Summa rörelseintäkter		1 062 796	1 066 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 062 288	-518 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 557	-99 378
Personalkostnader	Not 6	-338 884	-210 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 237	-78 237
Summa rörelsekostnader		-2 620 966	-906 367
RÖRELSERESULTAT		-1 558 170	160 161
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 641	1 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 291	-120 498
Summa finansiella poster		-131 649	-119 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 689 819	40 864
ÅRETS RESULTAT		-1 689 819	40 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	20 700 741	20 778 978
Summa materiella anläggningstillgångar	20 700 741	20 778 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 700 741	20 778 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 703	10 516
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	188 431	1 331 739
Summa kortfristiga fordringar	204 134	1 342 255
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 824	25 057
Summa kassa och bank	1 824	25 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	205 958	1 367 312
SUMMA TILLGÅNGAR	20 906 699	22 146 290

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 156 300	12 156 300
Fond för yttre underhåll	Not 10	163 676	129 002
Summa bundet eget kapital		12 319 976	12 285 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 277	135 087
Årets resultat		-1 689 819	40 864
Summa fritt eget kapital		-1 548 542	175 951
SUMMA EGET KAPITAL		10 771 434	12 461 253
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 031 000	6 031 000
Summa långfristiga skulder		3 031 000	6 031 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 810 000	3 360 000
Leverantörsskulder		33 387	40 213
Skatteskulder		62 643	55 938
Övriga skulder		105 908	106 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	92 327	91 668
Summa kortfristiga skulder		7 104 265	3 654 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 906 699	22 146 290

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	200 år	200 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	796 196	796 196
	Hyror bostäder	88 432	88 432
	Hyror parkering	29 483	26 250
	Hyror garage	38 400	38 400
	Hyror förråd	3 600	3 540
	Elintäkter	103 500	103 500
	Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
	Öresutjämning	37	-24
		1 062 546	1 056 294

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	250	10 234
		250	10 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	0	45 000
	Gemensamma utrymmen	31 714	0
	Gård	0	1 299
	Serviceavtal	4 035	3 795
	Förbrukningsmateriel	0	1 523
		35 749	51 617
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 184	0
	Lås	20 458	420
	VVS	990	0
	Elinstallationer	47 437	0
	Vattenskada	0	3 000
		76 069	3 420
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	179 422	0
	Huskropp utvändigt	587 246	0
	Mark/gård/utemiljö	712 999	0
		1 479 667	0
	Taxebundna kostnader		
	El	107 411	108 062
	Värme	171 085	179 937
	Vatten	52 983	49 528
	Sophämtning/renhållning	38 750	42 000
	Grovsopor	7 312	0
		377 541	379 527
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 950	20 360
	Markhyra/vägavgift/avgäld	7 726	7 259
	Kabel-TV	29 912	28 541
		58 588	56 160
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 674	27 969
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 062 288	518 693
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Hysesförluster	10 266	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	23 083	10 387
	Styrelseomkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	61 477	60 152
	Administration	24 701	3 754
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		141 557	99 378

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 463	68 571
	Löner	203 406	91 270
	Sociala kostnader	81 015	50 218
		338 884	210 059
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	78 237	78 237
		78 237	78 237
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 573 205	21 573 205
	Utgående anskaffningsvärde	21 573 205	21 573 205
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-794 227	-715 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 237	-78 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-872 464	-794 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 700 741	20 778 978
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 925 800	5 925 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 758 000	2 923 000
		11 558 000	9 323 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 558 000	9 323 000
		11 558 000	9 323 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	12 318	12 318
	Skattekonto	30 001	29 970
	Klientmedel hos SBC	144 644	255 085
	Räntekonto hos SBC	1 467	1 034 366
		188 431	1 331 739

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	129 002	128 283
	Reservering enligt stadgar	34 674	27 969
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-27 250
	Vid årets slut	163 676	129 002

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Swedbank	4,109 %	810 000	360 000
	Swedbank	1,260 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank	3,489 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank	1,430 %	3 031 000	3 031 000
	Summa skulder till kreditinstitut		9 841 000	9 391 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 810 000	-3 360 000
			3 031 000	6 031 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 841 000 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	9 841 000	9 391 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	3 985	779
	Avgifter och hyror	88 342	90 889
		92 327	91 668

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Martin Linder
Ordförande

Jacob Löthman
Ledamot

Ferangiz Yeganeh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsbylottet, org.nr 769622-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsbylottet för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 oktober 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Väsbylottet för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Föreningen har varit så pass allvarlig att det föranlett oss att lämna en anmälan enligt 8 kap. 45-47 §§ lag om ekonomiska föreningar.

I strid med 7 kap. 24 § lag om ekonomiska föreningar har styrelsen inte fört protokoll över sina sammanträden på det sätt som lagen föreskriver.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se