

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 Mandelpilen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sala Backe GA:3. Föreningens andel är 56 procent. Samfälligheten förvaltar innergård samt delar av garage.

Styrelsen

Madelene Jansdotter	Ordförande
Wilma Andersson	Ledamot
Emelie Asklund	Ledamot
Emmelie Bohlin	Ledamot
Mikael Nordström	Ledamot
Tim Andersson	Suppleant
Sheila Hardy	Suppleant
Helena Vilminko	Suppleant

Ställer inte upp för nyval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Vilminko.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision

Valberedning

Marie-Therese Bergström

Azita Sohrabian

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sala Backe 44:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus.

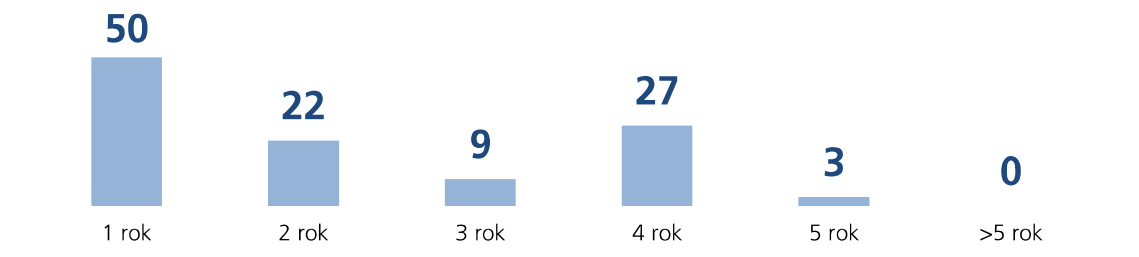
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 019 m², varav 6 966 m² utgör boyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	53 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
El & Värme	Vattenfall AB
Garage	Parkando
Vatten & Avfallshantering (hushållsavfall & kompost)	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice
Avfallshantering (sortering)	PreZero Recycling

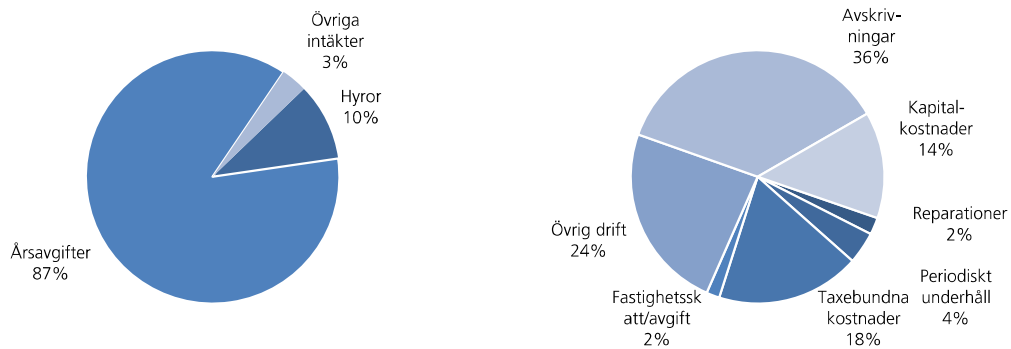
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 463 685	4 162 540
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 977 701	5 839 827
Finansiella intäkter	1 696	449
Ökning av kortfristiga skulder	106 571	0
	6 085 969	5 840 276
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 542 384	2 632 055
Finansiella kostnader	958 126	1 017 369
Ökning av kortfristiga fordringar	178 972	22 161
Minskning av långfristiga skulder	1 207 440	4 819 133
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 413
	5 886 922	8 539 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 662 732	1 463 685
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 047	-2 698 855

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	745	746	372
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 878	1 829	1 824	898
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 688	12 861	13 553	13 601
Elkostnad/m ² totalyta	28	35	44	17
Värmekostnad/m ² totalyta	76	66	56	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	49	42	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	145	152	63
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 084	-372	-261	82
Nettoomsättning (tkr)	5 962	5 839	5 824	2 883

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 966 m² bostäder och 53 m² lokaler.

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	202 370 000	0	0	202 370 000
Fond för yttre underhåll	630 241	210 900	-107 909	527 250
S:a bundet eget kapital	203 000 241	210 900	-107 909	202 897 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 092 532	-210 900	-264 295	-617 337
Årets resultat	-1 084 168	-1 084 168	372 204	-372 204
S:a fritt eget kapital	-2 176 701	-1 295 068	107 909	-989 541
S:a eget kapital	200 823 540	-1 084 168	0	201 907 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 084 168
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-881 632
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 900
summa balanserat resultat	-2 176 700

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

285 227
-1 891 473

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	5 962 127	5 838 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 574	900
Summa rörelseintäkter		5 977 701	5 839 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 663 510	-2 293 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 311	-194 050
Personalkostnader	Not 6	-219 563	-144 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 563 056	-2 563 056
Summa rörelsekostnader		-6 105 440	-5 195 112
RÖRELSERESULTAT		-127 739	644 716
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 126	-1 017 369
Summa finansiella poster		-956 430	-1 016 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 084 168	-372 204
ÅRETS RESULTAT		-1 084 168	-372 204

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	300 349 303	302 912 359
Summa materiella anläggningstillgångar	300 349 303	302 912 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	300 349 303	302 912 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	56 867	1 051
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 818 922	1 493 619
Summa kortfristiga fordringar	1 875 789	1 494 669
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	28 745	31 845
Summa kassa och bank	28 745	31 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 904 534	1 526 515
SUMMA TILLGÅNGAR	302 253 837	304 438 874

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 370 000	202 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	630 241	527 250
Summa bundet eget kapital		203 000 241	202 897 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 092 532	-617 337
Årets resultat		-1 084 168	-372 204
Summa fritt eget kapital		-2 176 701	-989 541
SUMMA EGET KAPITAL		200 823 540	201 907 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	53 295 736	50 810 916
Summa långfristiga skulder		53 295 736	50 810 916
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 087 500	38 779 760
Leverantörsskulder		129 509	209 463
Skatteskulder		157 690	72 960
Övriga skulder		12 065 478	12 038 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	694 384	619 930
Summa kortfristiga skulder		48 134 561	51 720 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 253 837	304 438 874

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 186 063	5 190 009
Hyror lokaler momspliktiga	99 508	96 931
Hyror garage moms	493 008	391 745
Vattenintäkter moms	9 752	0
Varmvattenintäkter	120 800	121 300
Vatten-/värmeintäkter	0	637
Elintäkter moms	0	28
Värmeintäkter	3 975	3 975
Serviceavgifter, moms	0	17 041
Överlåtelse/pantsättning	24 392	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 457	17 094
Öresutjämning	173	168
	5 962 127	5 838 927

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	15 574	900
	15 574	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 519	128 866
	Fastighetsskötsel beställning	11 260	4 587
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 251	573
	Snöröjning/sandning	4 466	3 166
	Städning entreprenad	182 035	175 903
	Städning enligt beställning	1 865	0
	Hissbesiktning	10 840	9 093
	Gemensamma utrymmen	4 676	0
	Garage/parkering	0	7 000
	Gård	349	0
	Serviceavtal	28 619	63 371
	Förbrukningsmateriel	21 529	58 507
		403 411	451 065
	Reparationer		
	Lokaler	0	784
	Gemensamma utrymmen	7 823	0
	Sophantering/återvinning	0	1 976
	Entré/trapphus	14 949	14 733
	Lås	39 643	3 902
	VVS	9 968	15 399
	Ventilation	9 766	1 018
	Elinstallationer	3 817	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 759	4 543
	Hiss	18 180	30 998
	Garage/parkering	22 041	23 493
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 369
	Vattenskada	10 268	0
		152 215	103 216
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	194 146	0
	Entré/trapphus	0	107 909
	Värmeanläggning	33 683	0
	Ventilation	57 399	0
		285 227	107 909
	Taxebundna kostnader		
	El	195 003	246 776
	Värme	534 420	463 984
	Vatten	342 901	342 111
	Sophämtning/renhållning	223 719	151 332
		1 296 043	1 204 203
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 010	129 584
	Självrisk	0	2 500
	Kabel-TV	266 394	258 552
		405 404	390 636
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 210	36 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 663 510	2 293 509

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	724	0
	Tele- och datakommunikation	4 544	3 345
	Juridiska åtgärder	70 453	12 865
	Inkassering avgift/hyra	4 639	586
	Hysesförluster	448	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 218	16 218
	Föreningskostnader	1 498	14 074
	Styrelseomkostnader	0	521
	Fritids- och trivselkostnader	499	0
	Förvaltningsarvode	136 783	133 868
	Administration	51 003	7 208
	Konsultarvode	364 442	5 364
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	0
		659 311	194 050
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 500	111 000
	Sociala kostnader	53 063	33 497
		219 563	144 497
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 563 056	2 563 056
		2 563 056	2 563 056

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 320 000	309 320 000
	Utgående anskaffningsvärde	309 320 000	309 320 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 407 641	-3 844 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 563 056	-2 563 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 970 697	-6 407 641
	Planenligt restvärde vid årets slut	300 349 303	302 912 359
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 014 371	53 014 371
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	179 000 000	115 548 000
	Taxeringsvärde mark	38 121 000	23 900 000
		217 121 000	139 448 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	205 000 000	135 800 000
	Lokaler	12 121 000	3 648 000
		217 121 000	139 448 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 936	37 001
	Momsavräkning	24 778	24 778
	Klientmedel hos SBC	970 406	1 431 840
	Fordringar	100 221	0
	Räntekonto hos SBC	663 581	0
		1 818 922	1 493 619
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	527 250	316 350
	Reservering enligt stadgar	210 900	210 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 909	0
	Vid årets slut	630 241	527 250

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda- g	
	Handelsbanken	0,950 %	34 737 500	35 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,320 %	30 000 000	30 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,940 %	23 645 736	24 590 676	2026-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		88 383 236	89 590 676	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 087 500	-38 779 760	
			53 295 736	50 810 916	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 633 236 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	110 000 000	110 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	166 500	111 000
	Sociala avgifter	52 314	34 876
	Avgifter och hyror	3 068	474 054
	Avgifter och hyror SBC Hemma	472 502	0
		694 384	619 930

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Madelene Jansdotter
Ordförande

Wilma Andersson
Ledamot

Emelie Asklund
Ledamot

Emmelie Bohlin
Ledamot

Mikael Nordström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mandelpilen

Org.nr 769633-8347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

β

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

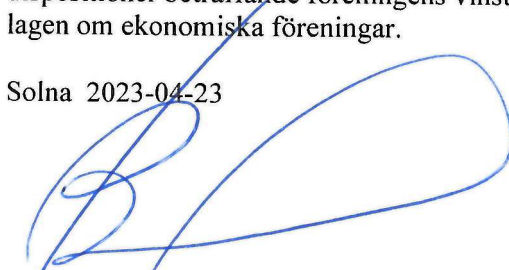
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Solna 2023-04-23


Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se