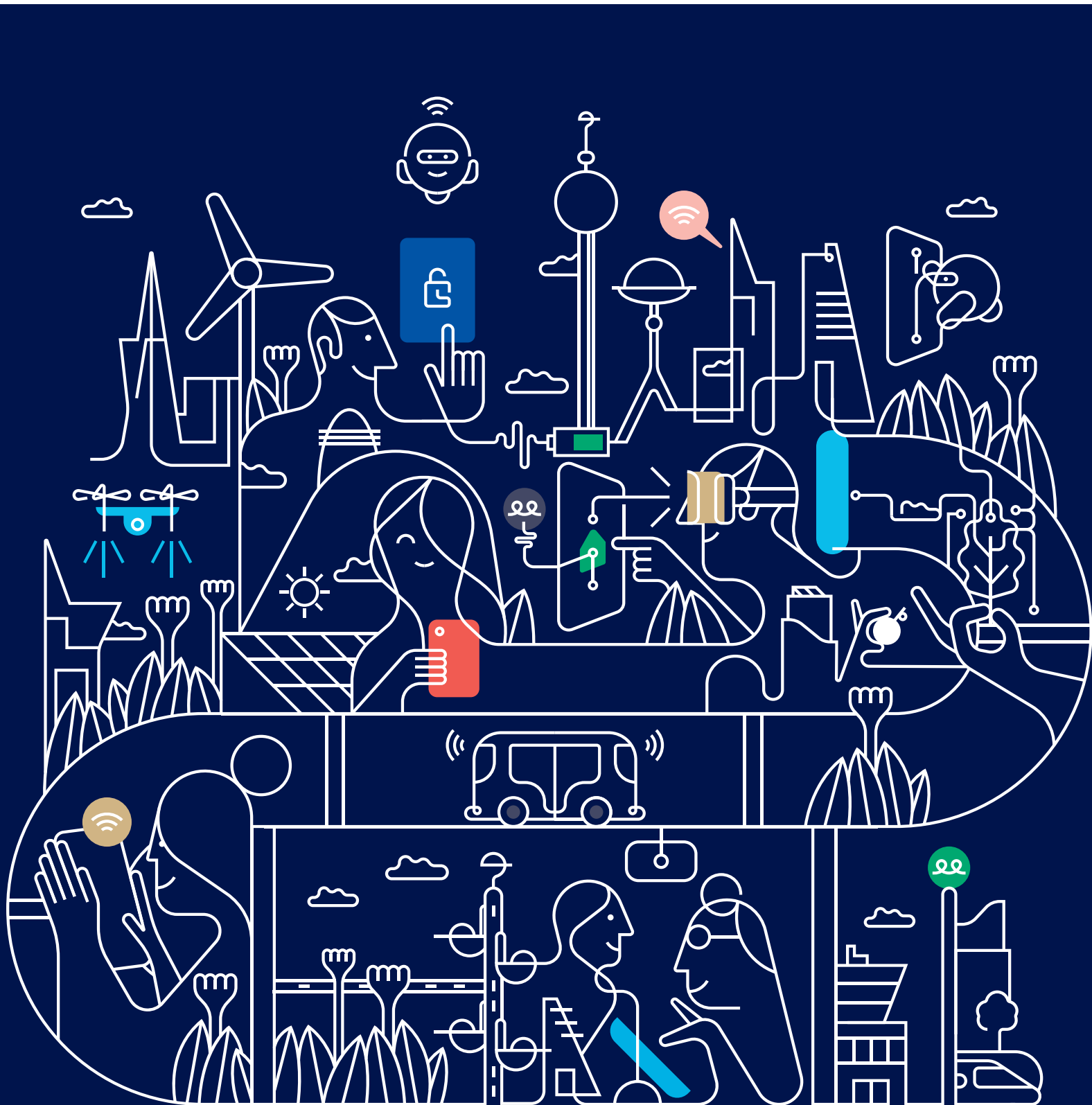




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöflyget 2 i Hägernäs



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 Sjöflyget 2 i Hägernäs

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pontongränds Samfällighetsförening (PSF). Föreningens andel är 23 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom spillvattenpumpsanläggning, innegård med lekplats och carportar.

Styrelsen

Maria Strömnes	Ordförande
Bo Engervall	Ledamot
Michael Alfred Josef Gustafsson	Ledamot
Anne-Marie Lisbet Hedengren	Ledamot
Anders Jarl	Ledamot
Pär Yngve Roger Berglund	Suppleant
Stina Gunilla Eriksson	Suppleant
Jonas Henrik Hollström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Yvonne Andreasson

Sammanställande

Elisabet Harrbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hangaren 5	2008	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

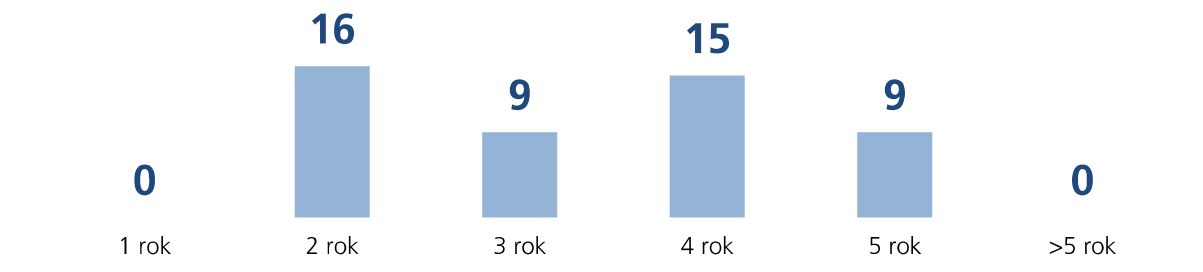
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 618 m², varav 4 618 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Laddstolpar för elbilar	2020
Nytt portlås-system	2020
Nytt komposteringskärl	2019
Nya brandvarnare	2019
Stamspolning	2019
Genomförande av Garantibesiktning	2019
Radonmätning	2019
Viss målning	2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av panel på balkonger	2023	Beroende på utfall av fuktutredning
Eventuell fasadvätt	2023	Beroende på utfall av fuktutredning
Målning av tak	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB en del av SBC
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Städning och Entrémattor	Cleanday i Sverige AB
Markskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggningar AB
Snöröjning	Alltrac Markentreprenad AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV/Bredband	Telia AB
El	Hafslunds Energi AB
Värme	E.ON Sverige AB
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	RagnSells AB / Suez
Låssystem	Säkra Fastigheter AB
Laddstolpar	Eways AB

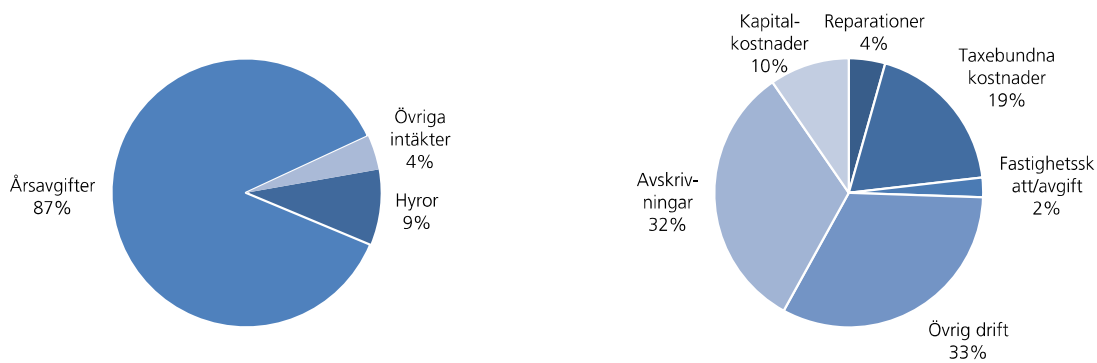
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 635 871	1 015 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 573 691	3 543 992
Finansiella intäkter	7 118	67
Minskning kortfristiga fordringar	9 208	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 420	106 710
	3 617 436	3 650 770
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 838 756	1 758 816
Finansiella kostnader	303 173	221 812
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 978
Minskning av långfristiga skulder	700 000	1 000 000
	2 841 929	3 030 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 411 378	1 635 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	775 507	620 164

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	671	671	671
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 306	5 458	5 674	5 847
Elkostnad/m ² totalyta	44	39	40	43
Värmekostnad/m ² totalyta	49	52	32	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	48	61	60
Soliditet (%)	88	88	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	412	537	163	346
Nettoomsättning (tkr)	3 572	3 532	3 539	3 544

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 618 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	82 929 000	0	0	82 929 000
Upplåtelseavgifter	96 222 250	0	0	96 222 250
Fond för yttre underhåll	1 951 339	435 000	-50 794	1 567 133
S:a bundet eget kapital	181 102 589	435 000	-50 794	180 718 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 104 261	-435 000	587 522	2 951 739
Årets resultat	412 176	412 176	-536 728	536 728
S:a fritt eget kapital	3 516 436	-22 824	50 794	3 488 467
S:a eget kapital	184 619 025	412 176	0	184 206 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	412 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 539 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-435 000
summa balanserat resultat	3 516 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 516 437
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 572 250	3 532 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 440	11 565
Summa rörelseintäkter		3 573 691	3 543 992

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 445 807	-1 427 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 015	-203 873
Personalkostnader	Not 6	-119 933	-127 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 026 704	-1 026 704
Summa rörelsekostnader		-2 865 459	-2 785 520

RÖRELSERESULTAT

708 231 **758 473**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 118	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 173	-221 812
Summa finansiella poster		-296 055	-221 745

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

412 176 **536 728**

ÅRETS RESULTAT

412 176 **536 728**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	207 376 527	208 403 230
Summa materiella anläggningstillgångar		207 376 527	208 403 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 376 527	208 403 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar	Not 9	77 491	96 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 286	23 044
Summa kortfristiga fordringar		110 897	120 105
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 411 378	1 635 871
Summa kassa och bank		2 411 378	1 635 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 522 275	1 755 976
SUMMA TILLGÅNGAR		209 898 802	210 159 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 151 250	179 151 250
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 951 339	1 567 133
Summa bundet eget kapital		181 102 589	180 718 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 104 261	2 951 739
Årets resultat		412 176	536 728
Summa fritt eget kapital		3 516 436	3 488 467
SUMMA EGET KAPITAL		184 619 025	184 206 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	24 503 000	25 203 000
Leverantörsskulder		92 079	103 317
Skatteskulder		145 922	141 512
Övriga skulder		66 599	61 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	472 177	442 736
Summa kortfristiga skulder		25 279 777	25 952 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 898 802	210 159 206

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	120 år	120 år
Laddstolpar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 100 412	3 100 412
Hyror parkering moms	20 727	6 082
Hyror parkering	101 861	85 660
Hyror carport	201 600	199 800
Kabel-TV intäkter	124 656	124 656
Elintäkter laddstolpe	16 340	11 400
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Avgift andrahandsuthyrning	805	4 363
Öresutjämning	53	53
	3 572 250	3 532 427

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 440	11 565
	1 440	11 565

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 179	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 125	38 013
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 907	60 920
	Snöröjning/sandning	32 731	25 450
	Städning entreprenad	47 620	48 841
	Städning enligt beställning	5 613	20 858
	Mattvätt/Hyrmattor	5 783	5 882
	Hissbesiktning	2 484	2 369
	Gård	3 201	1 591
	Serviceavtal	115 429	112 953
	Förbrukningsmateriel	23 022	16 649
	Teleport/hissanläggning	7 076	6 433
	Störningsjour och larm	1 515	4 488
		318 684	344 445
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 483
	Sophantering/återvinning	10 261	0
	Entré/trapphus	30 625	7 613
	VVS	6 696	5 795
	Värmeanläggning/undercentral	21 775	17 977
	Ventilation	2 644	4 891
	Elinstallationer	8 293	0
	Hiss	25 000	5 510
	Fönster	0	7 733
	Mark/gård/utemiljö	14 835	0
	Garage/parkering	10 150	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 901	0
		139 180	61 002
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	50 794
		0	50 794
	Taxebundna kostnader		
	El	201 549	180 532
	Värme	227 015	239 516
	Vatten	83 082	81 685
	Sophämtning/renhållning	83 806	71 689
		595 452	573 422
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 669	62 137
	Samfällighetsavgift	121 983	122 418
	Bredband	131 408	142 122
		318 060	326 677
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 431	71 491
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 445 807	1 427 831

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	9 763	5 250
	Juridiska åtgärder	47 187	54 375
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	20 125
	Föreningskostnader	1 582	450
	Styrelseomkostnader	1 328	4 655
	Fritids- och trivselkostnader	6 036	8 993
	Förvaltningsarvode	83 609	52 101
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 188
	Administration	13 987	11 991
	Konsultarvode	80 023	28 835
	Föreningsavgifter	3 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		273 015	203 873
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 600	97 200
	Sociala kostnader	21 333	29 912
		119 933	127 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	999 833	999 833
	Förbättringar	26 871	26 871
		1 026 704	1 026 704

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 024 354	217 024 354
	Utgående anskaffningsvärde	217 024 354	217 024 354
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 621 123	-7 594 419
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 026 704	-1 026 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 647 827	-8 621 123
	Planenligt restvärde vid årets slut	207 376 527	208 403 230
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	97 090 000	97 090 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	40 000 000
		145 000 000	114 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 000 000	114 000 000
		145 000 000	114 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	73 337	71 808
	Fordringar	4 154	6 882
	Fordringar kreditfakturor	0	18 251
		77 491	96 941
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Samfällighetsavgift	33 286	23 044
		33 286	23 044
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 567 133	1 631 180
	Reservering enligt stadgar	435 000	342 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 794	-406 047
	Vid årets slut	1 951 339	1 567 133

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkorsänd- ringsdag	
	Handelsbanken	2,923 %	8 440 000	8 940 000	2023-12-01
	Handelsbanken	2,546 %	16 063 000	16 263 000	2022-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		24 503 000	25 203 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 503 000	-25 203 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 503 000 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	87 000	85 000
	Sociala avgifter	37 000	37 107
	Ränta	88 719	30 071
	Avgifter och hyror	259 458	290 558
		472 177	442 736

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2023

Maria Strömnes
Ordförande

Bo Engervall
Ledamot

Michael Alfred Josef Gustafsson
Ledamot

Anne-Marie Lisbet Hedengren
Ledamot

Anders Jarl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöflyget 2 i Hägernäs, org.nr 769618-8882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöflyget 2 i Hägernäs för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 har 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 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med
- grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöflyget 2 i Hägernäs för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell
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