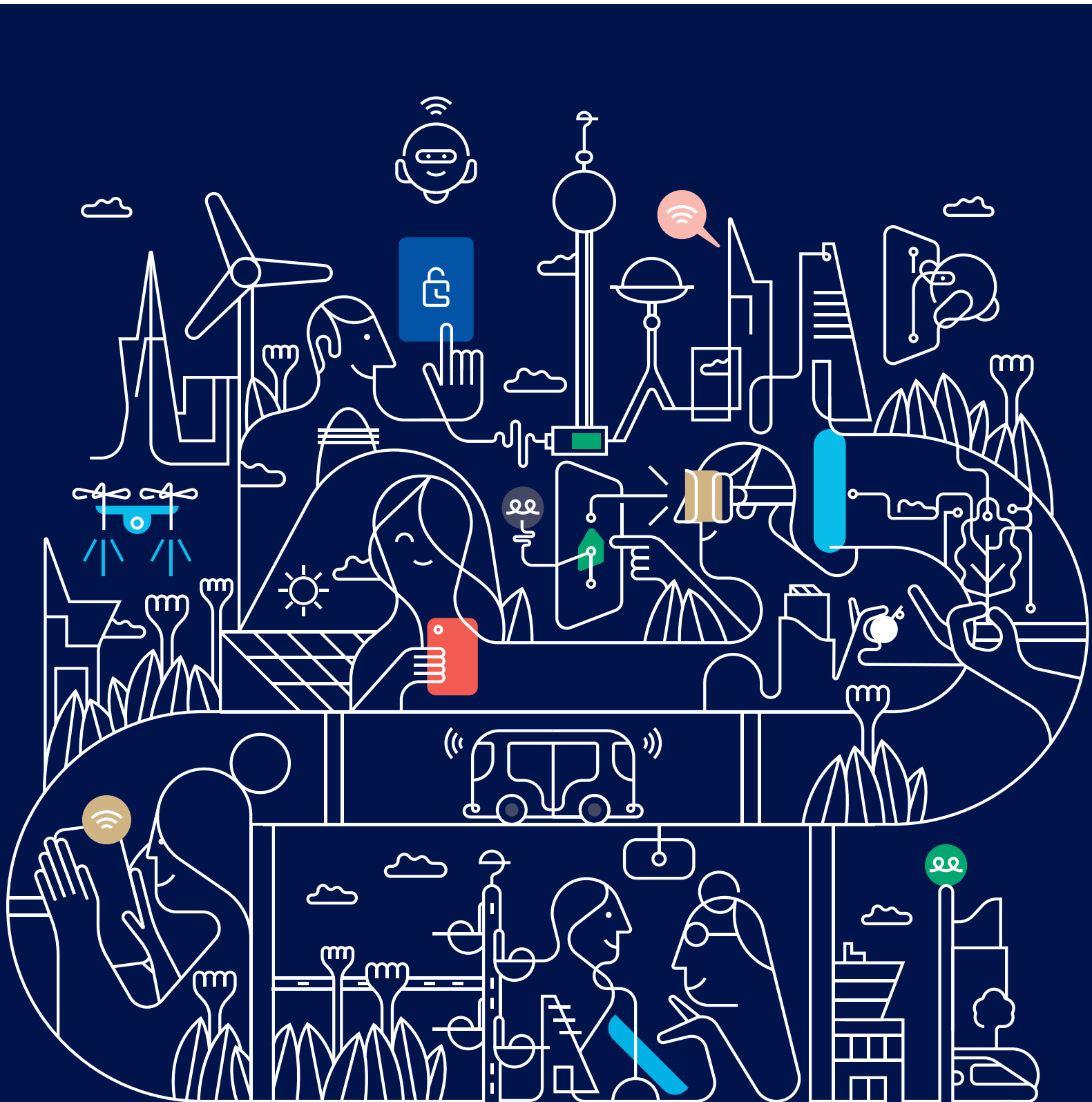




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby



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 Hägerneholm Park 1 i Täby

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 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 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 2016-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11 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 Marklandet Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar väg, VA och grönområden.

Styrelsen

Lars Stampes	Ordförande
Zhu Chuantao	Ledamot
Raphael De Souza Fontes	Ledamot
Artem Petrenko	Ledamot
Gustav Sundblad	Ledamot

Hossein Barati	Suppleant
Filippas Kotsis	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Henrik Nielsen

Henrik Pihl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marklandet 4	2018	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via DINA Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 42 småhus.

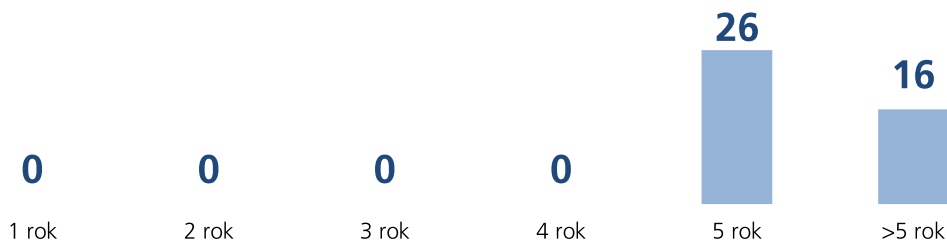
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 980 m², varav 7 980 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	KPMG

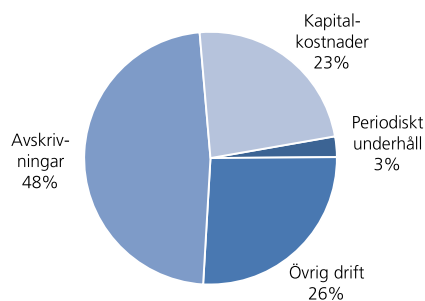
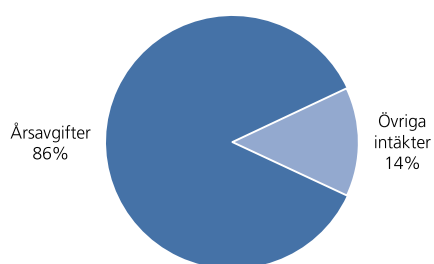
Föreningens ekonomi

En tredjedel av föreningens lån löper ut i juni vilket eventuellt medför ökad avgift på sikt. Frågan kommer diskuteras på årsmötet och eventuellt beslut om ökad avgift tas där.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 417 773	1 750 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 832 497	2 800 138
Finansiella intäkter	6 930	496
Minskning kortfristiga fordringar	0	3
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 717
	2 839 427	2 836 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	921 589	817 544
Finansiella kostnader	728 869	756 760
Ökning av kortfristiga fordringar	6 031	0
Minskning av långfristiga skulder	595 000	595 000
Minskning av kortfristiga skulder	15 494	0
	2 266 983	2 169 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 990 217	2 417 773
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	572 444	667 051

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	305	420	420	103
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 703	10 686	10 788	10 847
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	18	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	130	145	39
Soliditet (%)	78	95	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-272	-235	-85	2
Nettoomsättning (tkr)	2 832	2 795	2 790	647

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 980 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	214 486 000	0	0	214 486 000
Fond för yttre underhåll	823 101	232 000	0	591 101
S:a bundet eget kapital	215 309 101	232 000	0	215 077 101
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 072 264	-232 000	-234 752	-605 513
Årets resultat	-272 113	-272 113	234 752	-234 752
S:a ansamlad förlust	-1 344 378	-504 113	0	-840 264
S:a eget kapital	213 964 724	-272 113	0	214 236 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-272 113
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-840 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000
summa balanserat resultat	-1 344 377

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

82 820
-1 261 557

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 832 497	2 794 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 159
Summa rörelseintäkter		2 832 497	2 800 138

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-729 407	-665 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 380	-104 590
Personalkostnader	Not 6	-56 802	-47 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 461 082	-1 461 082
Summa rörelsekostnader		-2 382 672	-2 278 626

RÖRELSERESULTAT

449 825 **521 512**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 930	496
Räntekostnader och liknande resultatposter	-728 869	-756 760
Summa finansiella poster	-721 939	-756 264

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-272 113 **-234 752**

ÅRETS RESULTAT

-272 113 **-234 752**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	272 737 483	274 198 565
Summa materiella anläggningstillgångar	272 737 483	274 198 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	272 737 483	274 198 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 869	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 990 379	2 417 773
Summa kortfristiga fordringar	2 996 248	2 417 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 996 248	2 417 773
SUMMA TILLGÅNGAR	275 733 731	276 616 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 486 000	214 486 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	823 101	591 101
Summa bundet eget kapital		215 309 101	215 077 101
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 072 264	-605 513
Årets resultat		-272 113	-234 752
Summa ansamlad förlust		-1 344 378	-840 264
SUMMA EGET KAPITAL		213 964 724	214 236 837
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 873 750	61 468 750
Summa långfristiga skulder		39 873 750	61 468 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 595 000	595 000
Skatteskulder		14 045	14 045
Övriga skulder		29 659	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	256 553	301 706
Summa kortfristiga skulder		21 895 257	910 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 733 731	276 616 338

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. 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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 436 500	2 436 500
Bredbandsintäkter	196 056	196 056
Vattenintäkter	126 000	124 500
Kallvattenintäkter	62 459	38 031
Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
Öresutjämning	-110	-108
	2 832 497	2 794 979

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	5 159
	0	5 159

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 750	0
	Myndighetstillsyn	11 125	0
	Gemensamma utrymmen	735	313
	Serviceavtal	24 255	24 255
	Förbrukningsmateriel	6 275	0
		44 140	24 568
	Reparationer		
	Vattenskada	11 117	4 310
		11 117	4 310
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	82 820	0
		82 820	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	23 422	102 275
		23 422	102 275
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 426	88 138
	Samfällighetsavgift	278 426	249 860
	Bredband	196 056	196 203
		567 908	534 201
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	729 407	665 354

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	1 959
	Hysesförluster	30	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	13 125
	Föreningskostnader	21 281	1 200
	Styrelseomkostnader	0	50
	Förvaltningsarvode	70 274	70 372
	Administration	17 423	985
	Konsultarvode	9 497	16 899
		135 380	104 590

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 895	36 350
	Sociala kostnader	24 907	11 250
		56 802	47 600

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 461 082	1 461 082
		1 461 082	1 461 082
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 486 000	277 486 000
	Utgående anskaffningsvärde	277 486 000	277 486 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 287 435	-1 826 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 461 082	-1 461 082
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 748 517	-3 287 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 737 483	274 198 565
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	101 452 000	101 452 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 802 000	116 802 000
	Taxeringsvärde mark	53 424 000	53 424 000
		170 226 000	170 226 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	170 226 000	170 226 000
		170 226 000	170 226 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	162	0
	Klientmedel hos SBC	1 935 489	1 367 368
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 404
		2 990 379	2 417 773
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	591 101	359 101
	Reservering enligt stadgar	232 000	232 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	823 101	591 101

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,900 %	20 518 750	20 693 750	2025-06-28
SEB	1,120 %	19 950 000	20 370 000	2026-06-28
SEB	1,480 %	21 000 000	21 000 000	2023-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		61 468 750	62 063 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 595 000	-595 000	
		39 873 750	61 468 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 088 750 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. 595 000 kr av den kortfristiga delen av långfristiga skulden avser nästa års amortering.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	34 985
Sociala avgifter	0	10 822
Ränta	3 993	4 028
Förvaltningsarvode	17 535	17 593
Avgifter och hyror	235 025	234 278
	256 553	301 706

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2023

Lars Stampes
Ordförande

Zhu Chuantao
Ledamot

Raphael De Souza Fontes
Ledamot

Artem Petrenko
Ledamot

Gustav Sundblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby, org. nr 769631-8679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 för Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 1 i Täby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 436 000	2 436 500	2 436 000
Bredbandsintäkter	196 000	196 056	196 000
Vattenintäkter	124 000	126 000	122 000
Kallvattenintäkter	82 000	62 459	81 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 592	0
Öresutjämning	0	-110	0
	2 838 000	2 832 497	2 835 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-1 750	0
Myndighetstillsyn	0	-11 125	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-735	0
Serviceavtal	-27 000	-24 255	-25 000
Förbrukningsmateriel	0	-6 275	0
	-30 000	-44 140	-25 000
Reparationer			
Vattenskada	-10 000	-11 117	0
	-10 000	-11 117	0
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-82 820	0
	0	-82 820	0
Taxebundna kostnader			
Vatten	-113 000	-23 422	0
	-113 000	-23 422	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-93 426	-92 000
Samfällighetsavgift	-280 000	-278 426	-254 000
Bredband	-212 000	-196 056	-200 000
	-590 000	-567 908	-546 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	0	-206 000
Hysesförluster	0	-30	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 875	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-21 281	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-70 274	-73 000
Administration	-2 000	-17 423	-1 000
Konsultarvode	0	-9 497	0
	-101 000	-135 380	-309 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 300	-31 895	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-16 800	-17 635	-9 000
Löneskatt	0	-7 272	0
	-69 100	-56 802	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 462 000	-1 461 082	-1 462 000
	-1 462 000	-1 461 082	-1 462 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 375 100	-2 382 672	-2 391 000
RÖRELSERESULTAT	462 900	449 825	444 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 900	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Låneräntor	-1 035 000	-722 799	-790 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5 873	0
Övriga räntekostnader	0	-197	0
	-1 035 000	-721 939	-790 000
RESULTAT	-572 100	-272 113	-346 000

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