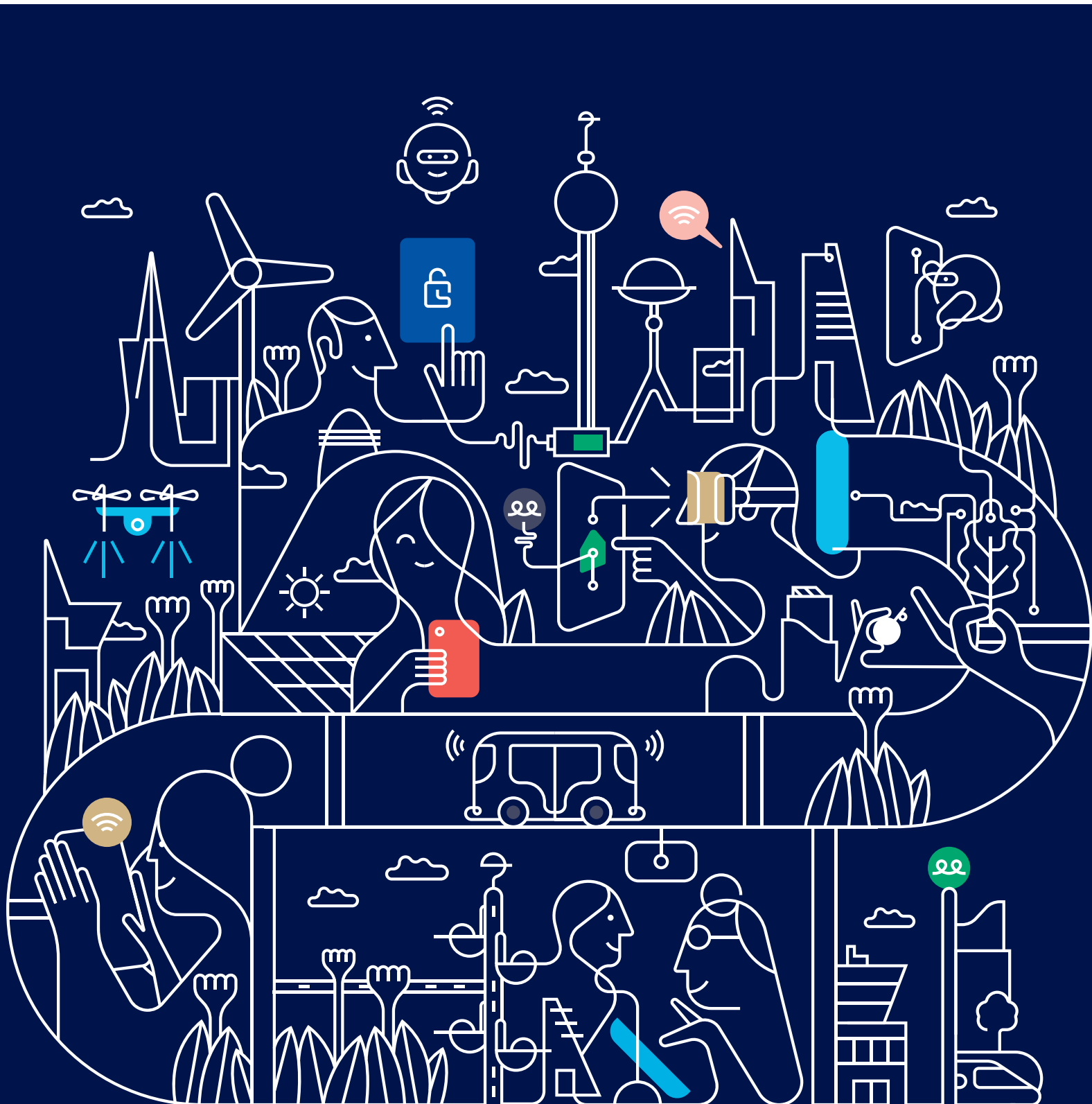




Varsågod!

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 Annandagen

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 2034.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mikael Jansson	Ordförande
Bengt Rickard Dahlberg	Ledamot
Ulrika Dolke	Ledamot
Jan Birger Gunnar Forsberg	Ledamot
Veronika Ryd	Ledamot
Karl Marcus Hernhag	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Eva-Maria Jansson
Lena Keller

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.

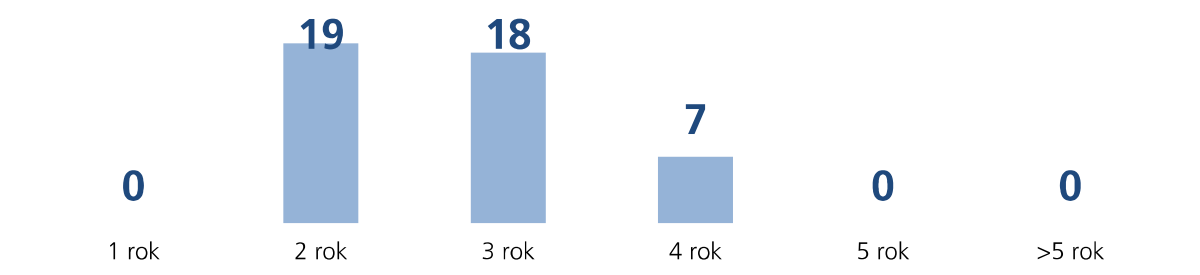
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljöstugan	2022	Renovering
Byte av UC	2022	Investering av effektivare UC
Ny belysning innergården	2022	Förnyelse för att sänka kostnader
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny belysning parkering	2023-2025	Förnyelse för att sänka kostnaderna
Underhåll av fjärde och sista hissen	2023-2025	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2025	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Peab

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi står stark sett till likviderna men resultat har tyngts med engångsposterna enligt nedan.

Byte av UC för fjärrvärme, detta av ekonomiska och miljömässiga skäl.

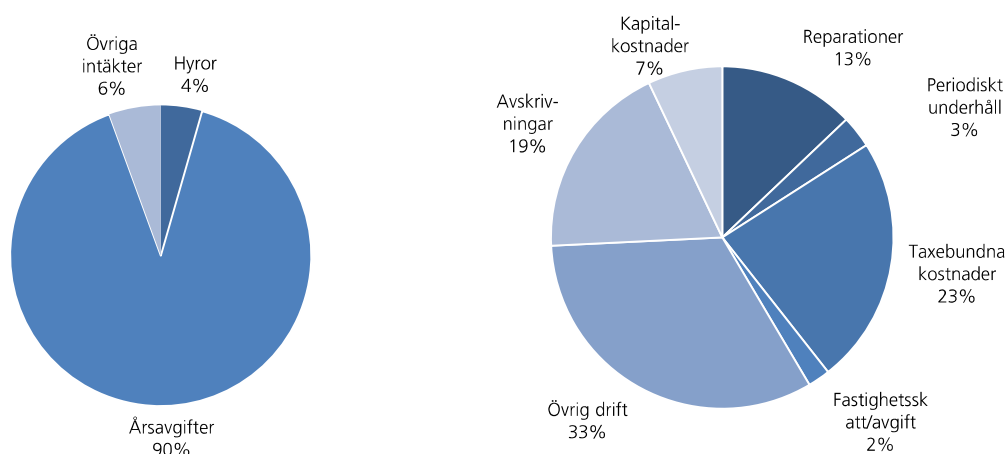
Belysning på innergården har bytts till mer miljövänlig och effektivare LED-belysning.

Avskrivningar har även belastat resultatet men inte kassaflödet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 019 936	1 088 681
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 544 627	2 552 514
Finansiella intäkter	2 262	68
Ökning av kortfristiga skulder	87 453	47 666
	2 634 342	2 600 248
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 467 549	2 304 537
Finansiella kostnader	232 933	187 383
Ökning av kortfristiga fordringar	11 474	3 244
Minskning av långfristiga skulder	173 828	173 828
	2 885 784	2 668 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 494	1 019 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-251 442	-68 745

*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

Belysning på innergården har bytts.

Miljöstugan har fräschats upp, bland annat med målning och skyltning.

Vi har bytt trädgårdsentreprenör med start våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 298	7 356	7 414	7 464
Elkostnad/m ² totalyta	65	38	27	39
Värmekostnad/m ² totalyta	130	133	125	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	42	26	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	63	64	70
Soliditet (%)	57	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-777	-563	-267	-323
Nettoomsättning (tkr)	2 545	2 540	2 545	2 541

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 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	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 998 516	328 000	-328 751	1 999 267
S:a bundet eget kapital	33 298 516	328 000	-328 751	33 299 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 869 925	-328 000	-234 331	-2 307 594
Årets resultat	-777 336	-777 336	563 082	-563 082
S:a fritt eget kapital	-3 647 260	-1 105 336	328 751	-2 870 676
S:a eget kapital	29 651 256	-777 336	0	30 428 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-777 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 541 924
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-3 647 260

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	103 138
att i ny räkning överförs	-3 544 122

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 544 627	2 540 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 215
Summa rörelseintäkter		2 544 627	2 552 514

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 182 468	-2 121 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 114	-114 605
Personalkostnader	Not 6	-101 968	-68 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-623 742	-623 744
Summa rörelsekostnader		-3 091 292	-2 928 281

RÖRELSERESULTAT

-546 665 **-375 767**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 262	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	-232 933	-187 383
Summa finansiella poster	-230 671	-187 315

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-777 336 **-563 082**

ÅRETS RESULTAT

-777 336 **-563 082**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 13	51 229 539	51 853 281
Inventarier	Not 9	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **51 229 539** **51 853 281**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

51 229 539

51 853 281

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		9 630	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	807 408	1 056 951

Summa kortfristiga fordringar **817 038** **1 057 011**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		664	659
----------------	--	-----	-----

Summa kassa och bank **664** **659**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

817 702

1 057 670

SUMMA TILLGÅNGAR

52 047 241

52 910 951

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 998 516	1 999 267
Summa bundet eget kapital		33 298 516	33 299 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 869 925	-2 307 594
Årets resultat		-777 336	-563 082
Summa fritt eget kapital		-3 647 260	-2 870 676
SUMMA EGET KAPITAL		29 651 256	30 428 591
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 202 235	7 302 235
Summa långfristiga skulder		7 202 235	7 302 235
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 677 214	14 751 042
Leverantörsskulder		150 458	65 870
Skatteskulder		7 261	3 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 817	359 572
Summa kortfristiga skulder		15 193 750	15 180 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 047 241	52 910 951

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
Fastighetsförbättringar		10 år
Passersystem	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 289 950	2 289 950
Hyror lokaler	12 000	11 000
Hyror garage/parkering	101 088	110 448
Kabel-TV intäkter	43 040	41 945
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
Öresutjämning	-163	-164
	2 544 627	2 540 299

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	12 215
	0	12 215

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 681	52 283
	Fastighetsskötsel beställning	18 843	13 699
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 367	87 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	86 711
	Snöröjning/sandning	63 154	49 660
	Städning entreprenad	102 163	95 866
	Hissbesiktning	4 625	0
	Gemensamma utrymmen	574	0
	Serviceavtal	16 825	14 275
	Förbrukningsmateriel	1 904	1 718
	Teleport/hissanläggning	7 494	6 536
	Brandskydd	318	37 810
		395 948	446 458
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	37 078	0
	Tvättstuga	10 692	0
	Sophantering/återvinning	1 684	0
	Entré/trapphus	7 132	0
	Lås	16 443	0
	Värmeanläggning/undercentral	323 125	127 696
	Elinstallationer	9 189	38 068
	Hiss	15 985	1 575
	Skador/klotter/skadegörelse	7 026	15 594
	Vattenskada	0	3 506
		428 353	186 439
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	29 064	0
	Elinstallationer	74 074	0
	Hiss	0	328 751
		103 138	328 751
	Taxebundna kostnader		
	El	196 243	113 975
	Värme	389 254	398 236
	Vatten	115 570	125 478
	Sophämtning/renhållning	78 257	63 859
		779 324	701 548
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 315	51 610
	Tomträttsavgäld	215 600	206 300
	Kabel-TV	45 186	44 302
	Bredband	91 788	91 788
		407 889	394 000
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 816	64 196
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 182 468	2 121 392

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	4 701	835
	Juridiska åtgärder	29 001	0
	Inkassering avgift/hyra	512	976
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	18 625
	Föreningskostnader	3 268	675
	Styrelseomkostnader	0	1 400
	Studieverksamhet	0	2 250
	Förvaltningsarvode	68 126	66 640
	Administration	19 795	2 639
	Korttidsinventarier	1 995	0
	Konsultarvode	29 766	14 205
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		183 114	114 605
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 070	52 680
	Sociala kostnader	24 898	15 860
		101 968	68 540
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	49 337	49 339
		623 742	623 744

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 199 686	58 199 686
	Utgående anskaffningsvärde	58 199 686	58 199 686
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 346 405	-5 722 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-623 742	-623 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 970 147	-6 346 406
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 229 539	51 853 281
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 084 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 614 000	20 200 000
		79 698 000	60 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 600 000	60 200 000
	Lokaler	98 000	0
		79 698 000	60 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 169	-27 169
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 169	-27 169
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	39 578	37 674
	Klientmedel hos SBC	735 547	692 211
	Räntekonto hos SBC	32 284	327 066
		807 408	1 056 951

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 999 267	2 011 152
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-328 751	-339 885
	Vid årets slut	1 998 516	1 999 267

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2,143 %	14 577 214	14 651 042	Rörligt
	Handelsbanken 0,780 %	7 302 235	7 402 235	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	21 879 449	22 053 277	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 677 214	-14 751 042	
		7 202 235	7 302 235	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 010 309 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	26 600 000	26 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	45 570
	Arvoden	59 810	50 480
	Sociala avgifter	18 792	15 174
	Ränta	60 124	27 213
	Avgifter och hyror	220 091	221 135
		358 817	359 572

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Det ska genomföras den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Mikael Jansson
Ordförande

Bengt Rickard Dahlberg
Ledamot

Ulrika Dolke
Ledamot

Jan Birger Gunnar Forsberg
Ledamot

Veronika Ryd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen 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 kassaflödeför 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 Annandagen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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