

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 Styrmannen 49

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Oskar Karlsson	Ordförande
Conny Ekelund	Ledamot
Susanne Georgsson	Ledamot

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Kim Ekelund	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Styrmannen 36	2016	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

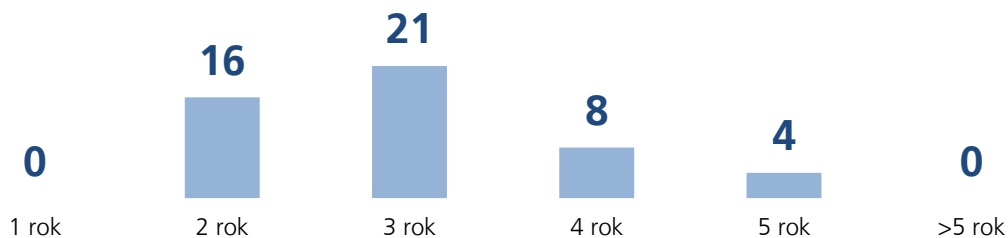
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 537 m², varav 3 431 m² utgör boyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tillfälligt boende ukrainsk familj	106 m ²	2023-07-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykel förråd
Takterrass
pentry
Garage

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning och sopkärl	SRV återvinning
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Städning	Söder om Söder Kontor & Fastighetservice AB
Fastighetskötsel	Myrängens Entreprenad & Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

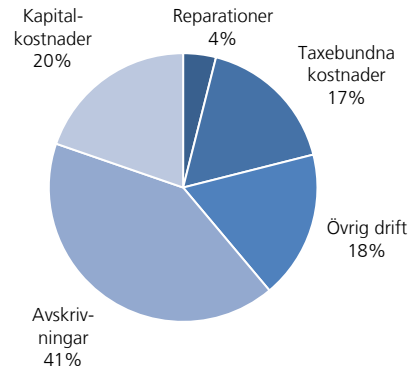
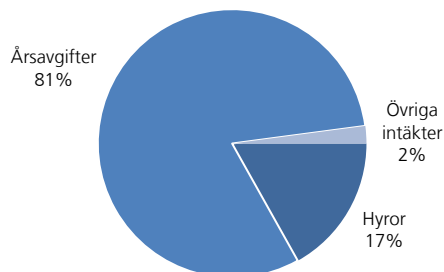
Vi planerar att höja. Vi kommer i april se hur mycket våra löpande kostnader varit under vinterhalvåret.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-06-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 235 329	1 790 132
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 910 126	2 862 406
Finansiella intäkter	4 343	383
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 586
Ökning av kortfristiga skulder	0	354 482
	2 914 469	3 219 857
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 572 030	1 532 929
Finansiella kostnader	777 216	716 047
Ökning av kortfristiga fordringar	22 939	0
Minskning av långfristiga skulder	525 684	525 684
Minskning av kortfristiga skulder	255 877	0
	3 153 745	2 774 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 996 053	2 235 329
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-239 276	445 197

*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

3 vattenläckor upptäcktes samt åtgärdades i lägenheter

Uthyrning utav lokal till ukrainsk familj

1 kvartal amorteringsfritt lån förhandlades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 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: 68
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	687	687	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 479	14 632	14 785	14 939
Elkostnad/m ² totalyta	41	36	2	53
Värmekostnad/m ² totalyta	90	89	80	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	10	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	220	202	204	206
Soliditet (%)	76	75	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 068	-1 020	-693	-950
Nettoomsättning (tkr)	2 872	2 858	2 833	2 804

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 431 m² bostäder och 106 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 875 000	0	0	159 875 000
Fond för yttre underhåll	1 131 862	328 323	-221 670	1 025 209
S:a bundet eget kapital	161 006 862	328 323	-221 670	160 900 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 031 609	-328 323	-798 024	-2 905 262
Årets resultat	-1 068 284	-1 068 284	1 019 694	-1 019 694
S:a fritt eget kapital	-5 099 892	-1 396 607	221 670	-3 924 956
S:a eget kapital	155 906 970	-1 068 284	0	156 975 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 068 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 703 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 323
summa balanserat resultat	-5 099 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 099 892
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 872 071	2 857 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 055	4 728
Summa rörelseintäkter		2 910 126	2 862 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 294 596	-1 298 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 254	-139 619
Personalkostnader	Not 6	-96 180	-94 519
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 633 507	-1 633 507
Summa rörelsekostnader		-3 205 537	-3 166 436
RÖRELSERESULTAT		-295 412	-304 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 343	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 216	-716 047
Summa finansiella poster		-772 872	-715 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 068 284	-1 019 694
ÅRETS RESULTAT		-1 068 284	-1 019 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	203 976 257	205 609 764
Summa materiella anläggningstillgångar	203 976 257	205 609 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	203 976 257	205 609 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 341	1 495
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 051 770	2 210 698
Summa kortfristiga fordringar	2 076 111	2 212 193
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	36 672	116 926
Summa kassa och bank	36 672	116 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 112 783	2 329 120
SUMMA TILLGÅNGAR	206 089 040	207 938 884

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 875 000	159 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 131 862	1 025 209
Summa bundet eget kapital		161 006 862	160 900 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 031 609	-2 905 262
Årets resultat		-1 068 284	-1 019 694
Summa fritt eget kapital		-5 099 892	-3 924 956
SUMMA EGET KAPITAL		155 906 970	156 975 253
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	16 559 079
Summa långfristiga skulder		0	16 559 079
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	49 677 238	33 643 843
Leverantörsskulder		90 856	360 482
Skatteskulder		73 550	74 280
Övriga skulder		77 685	77 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	262 742	248 722
Summa kortfristiga skulder		50 182 070	34 404 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 089 040	207 938 884

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 358 163	2 358 163
Hyror lokaler	106 000	106 000
Hyror parkering	18 450	21 600
Hyror garage	366 542	366 320
Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	5 553
Öresutjämning	54	41
	2 872 071	2 857 678

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	36 735	0
Övriga intäkter	1 320	4 728
	38 055	4 728

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 500	0
	Fastighetsskötsel beställning	15 050	30 017
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 679	39 378
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 414	49 024
	Snöröjning/sandning	55 669	56 413
	Städning entreprenad	41 507	41 052
	Städning enligt beställning	9 307	8 250
	Myndighetstillsyn	1 511	1 480
	Gemensamma utrymmen	17 743	7 998
	Garage/parkering	42 991	0
	Gård	0	75
	Serviceavtal	3 473	7 473
	Förbrukningsmateriel	67	8 930
	Teleport/hissanläggning	1 875	1 875
	Störningsjour och larm	4 402	0
		324 188	251 964
	Reparationer		
	VVS	82 130	55 779
	Hiss	6 633	10 912
	Balkonger/altaner	0	6 875
	Mark/gård/utemiljö	38 170	0
	Garage/parkering	6 707	0
	Vattenskada	22 410	1 812
		156 050	75 378
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	221 670
		0	221 670
	Taxebundna kostnader		
	El	143 351	127 100
	Värme	317 899	315 503
	Vatten	113 850	106 967
	Sophämtning/renhållning	100 156	96 492
		675 256	646 062
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 240	59 729
	Självrisk	33 700	0
	Bredband	6 752	6 848
		102 692	66 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 410	37 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 294 596	1 298 791

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 762	938
	Tele- och datakommunikation	1 989	1 826
	Inkassering avgift/hyra	6 029	5 001
	Hysesförluster	245	0
	Revisionsarvode extern revisor	47 906	35 938
	Föreningskostnader	19 510	1 238
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 848
	Förvaltningsarvode	72 698	71 144
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	6 000
	Administration	28 115	5 311
	Konsultarvode	0	5 375
		181 254	139 619
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 187	71 925
	Sociala kostnader	22 993	22 594
		96 180	94 519
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 633 507	1 633 507
		1 633 507	1 633 507

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 143 793	212 143 793
	Utgående anskaffningsvärde	212 143 793	212 143 793
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 534 029	-4 900 522
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 633 507	-1 633 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 167 536	-6 534 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 976 257	205 609 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 793 072	48 793 072
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 413 000	61 460 000
	Taxeringsvärde mark	23 028 000	20 454 000
		109 441 000	81 914 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 800 000	78 200 000
	Lokaler	3 641 000	3 714 000
		109 441 000	81 914 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	92 389	92 296
	Klientmedel hos SBC	905 257	1 068 118
	Räntekonto hos SBC	1 054 124	1 050 285
		2 051 770	2 210 698
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 025 209	779 467
	Reservering enligt stadgar	328 323	245 742
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 670	0
	Vid årets slut	1 131 862	1 025 209

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,960 %	16 559 079	16 734 308	Rörlig
Danske Bank	0,940 %	16 559 080	16 734 307	Rörlig
Danske Bank	2,085 %	16 559 079	16 734 307	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		49 677 238	50 202 922	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 677 238	-33 643 843	
		0	16 868 902	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 568 500	52 568 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	17 936	1 988
Avgifter och hyror	244 806	246 734
	262 742	248 722

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser är planerade. Annat än eventuell höjning utav avgifterna.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Oskar Karlsson
Ordförande

Conny Ekelund
Ledamot

Susanne Georgsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrmanen 49 ,org.nr 769629-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 49 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 revisions sed 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. 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 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 Styrmannen 49 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
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