

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 Ekeby Hage

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, årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera föreningens löpande kostnader och kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring av likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amorteringar på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort beräkningar några år framåt i avsikt att förutse årsavgifterna de närmaste åren.
- En höjning av årsavgifterna i höst planeras.

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 till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som används som komplement till bostadslägenheten liksom kallförråd på tomten.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades år 2017 av byggbolaget Mecon Bostad AB som uppförde husen.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-03 hos Boverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

Mari Vuorela	Ordförande
Sebastian Rahm	Vice ordförande
Efkan Atci	Ledamot
Klas Eriksson	Ledamot
Maria Blomqvist	Suppleant

Styrelsen har sammanträtt sex gånger under redovisningsperioden.

Revisor

Magnus Gustavsson	Ordinarie Extern	KPMG
-------------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-14 då beslut togs att annullera den extra amortering som beslutades på ordinarie stämma och skulle ske 2022-09-28.

Fastighetsfakta

Fastigbeteckningen är Skogs-Ekeby 6:301 - 6:306 & 6:88 i Haninge Kommun

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde och inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Föreningens medlemmar/boende ombesörjer för sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Byggnadernas totalyta är 1479 m², varav 1479 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningens byggnader består av 14 stycken parhus och 7 stycken minivillor.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump.

Förvaltning

Föreningen anlitar SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB för ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas direkt av de flera räntehöjningar som skett och kommer att ske vid nästa förlängning av ett av lånen och vid förändringar av den rörliga räntan.

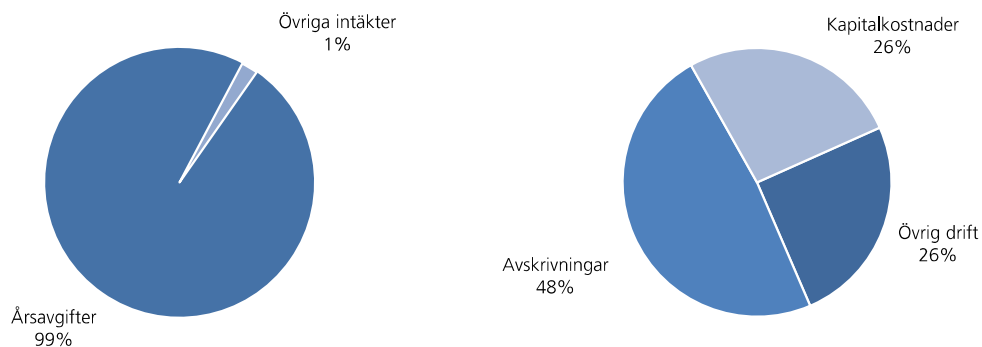
Styrelsen kommer att presentera stämman för beslut en avgiftshöjning med 25 % från och med 2023-08-01.

Som komplement till budget 2023 görs kontinuerligt prognoser för åren 2024 – 2026 för att kunna bedöma behovet av framtida avgiftshöjningar samt förhandsinformera medlemmarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	563 456	369 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	835 388	903 355
Finansiella intäkter	2 471	132
Minskning långa fordringar	0	125 155
Minskning kortfristiga fordringar	18 950	0
	856 809	1 028 642
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	297 663	278 645
Finansiella kostnader	299 838	205 120
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 680
Minskning av långfristiga skulder	97 500	105 625
Minskning av kortfristiga skulder	6 811	242 089
	701 812	835 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	718 453	563 456
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 997	193 483

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsskatt tillkommer först från och med år 16, vilket blir år 2036. Avdrag för skatt och sociala avgifter har gjorts på utbetalda styrelsearvoden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2022 har de boende deltagit i utomhusaktiviteter i syfte hålla vägen och allmänningen bakom minivillorna städade och rena från bråte. Marken tillhör Mecon Bostads AB som föreningen har tillåtelse att utnyttja för närvarande.

Den på årsmötet 2022-06-13 beslutade extra amorteringen på 200 000 kr drogs tillbaka via en extra föreningsstämma 2022-09-14.

En energideklaration upprättades under året.

Vattenmätarbrunnarna byggdes helt om och tätades som garantiåtgärd och arbete med att byta ut defekta delar har pågått inpå 2023.

Föreningen planerar inga större åtgärder under innevarande år 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

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	54 335 000	0	0	54 335 000
Fond för yttre underhåll	140 000	50 000	0	90 000
S:a bundet eget kapital	54 475 000	50 000	0	54 425 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-275 443	-50 000	-125 998	-99 446
Årets resultat	-305 362	-305 362	125 998	-125 998
S:a fritt eget kapital	-580 805	-355 362	0	-225 443
S:a eget kapital	53 894 195	-305 362	0	54 199 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-305 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-225 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-580 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-580 805
----------------------------------	-----------------

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	835 208	893 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	10 060
Summa rörelseintäkter		835 388	903 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-128 438	-180 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 460	-91 588
Personalkostnader	Not 6	-44 765	-6 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 720	-545 720
Summa rörelsekostnader		-843 382	-824 364
RÖRELSERESULTAT		-7 995	78 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 471	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 838	-205 120
Summa finansiella poster		-297 367	-204 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 362	-125 998
ÅRETS RESULTAT		-305 362	-125 998

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	72 457 131	73 002 850
Summa materiella anläggningstillgångar	72 457 131	73 002 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 457 131	73 002 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 005	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	694 544	561 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	5 798	5 688
Summa kortfristiga fordringar	704 347	567 313
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 345	5 332
Summa kassa och bank	4 345	5 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	708 692	572 645
SUMMA TILLGÅNGAR	73 165 823	73 575 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 335 000	54 335 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	140 000	90 000
Summa bundet eget kapital		54 475 000	54 425 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-275 443	-99 446
Årets resultat		-305 362	-125 998
Summa fritt eget kapital		-580 805	-225 443
SUMMA EGET KAPITAL		53 894 195	54 199 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 248 000	6 492 750
Summa långfristiga skulder		6 248 000	6 492 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 940 750	12 793 500
Leverantörsskulder		1 691	25 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	81 187	64 589
Summa kortfristiga skulder		13 023 628	12 883 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 165 823	73 575 496

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	824 580	893 295
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Öresutjämning	2	0
	835 208	893 295

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	10 000
Övriga intäkter	180	60
	180	10 060

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	4 575	2 650
	Snöröjning/sandning	60 433	64 200
	Myndighetstillsyn	14 000	0
	Sophantering	0	4 549
	Gård	9 000	65 714
	Förbrukningsmateriel	0	2 389
		88 008	139 502
	Taxebundna kostnader		
	El	5 750	6 642
		5 750	6 642
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 680	33 947
		34 680	33 947
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	128 438	180 092
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	0	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	0
	Föreningskostnader	8 464	0
	Styrelseomkostnader	600	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 289	3 533
	Förvaltningsarvode	81 485	82 776
	Administration	20 246	1 689
	Korttidsinventarier	0	3 590
		124 460	91 588
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	36 003	6 965
	Sociala kostnader	8 762	0
		44 765	6 965
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	545 720	545 720
		545 720	545 720

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 685 000	73 685 000
	Utgående anskaffningsvärde	73 685 000	73 685 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-682 149	-136 430
	Årets avskrivningar enligt plan	-545 720	-545 720
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 227 869	-682 149
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 457 131	73 002 850
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 113 047	19 113 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 214 000	21 214 000
	Taxeringsvärde mark	10 057 000	10 057 000
		31 271 000	31 271 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 271 000	31 271 000
		31 271 000	31 271 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	-1	0
	Skattekonto	-19 564	1
	Klientmedel hos SBC	172 513	176 993
	Fordringar kreditfakturer	0	3 500
	Räntekonto hos SBC	541 596	381 132
		694 544	561 625
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	5 798	5 688
		5 798	5 688
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	90 000	45 000
	Reservering enligt stadgar	50 000	45 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	140 000	90 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,270 %	6 400 000	6 400 000	2023-09-28
	SEB	4,400 %	6 296 000	6 344 000	2024-09-28
	SEB	1,180 %	6 492 750	6 542 250	2023-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		19 188 750	19 286 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 940 750	-12 793 500	
			6 248 000	6 492 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 701 250 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	19 400 000	19 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	El	628	634
	Ränta	4 604	997
	Avgifter och hyror	68 715	62 958
	Snöröjning	7 240	0
		81 187	64 589

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2023

Mari Vuorela
Ordförande

Sebastian Rahm
Vice ordförande

Klas Eriksson
Ledamot

Efkan Atci
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage, org. nr 769635-4104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 osäkerhetsfaktor 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 Ekeby Hage för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 trygghande 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 försumelse 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den

Magnus Gustafsson

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