

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vborg

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 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 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

Tobias Agerberg	Ordförande
Anna Louise Platt	Ledamot
Fredrik Zetterblom	Ledamot
Ann Charlotte Zetterqvist	Ledamot

Anna Elisabeth Sedin                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Åborg                                      Ordinarie Extern                                      MT Revision AB

#### Valberedning

Jeanna Bagger-Jørgensen  
Lena Wikberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krian 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

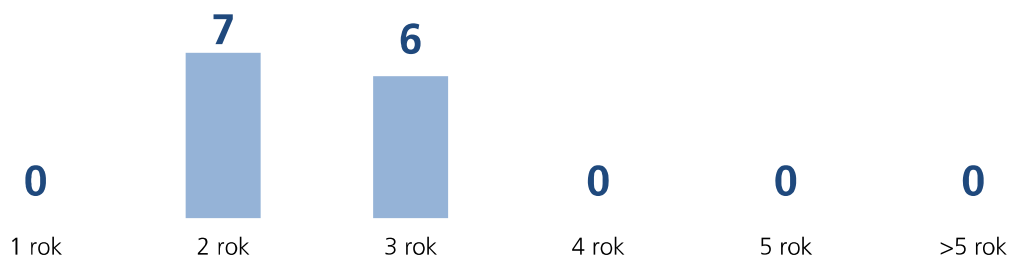
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 703 m<sup>2</sup>, varav 703 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstuga	Två tvättmaskiner och en torktumlare
Torkrum	Separat torkrum med fläkt och linor för upphängning
Cykelförråd	Ca 20 kvm stort
Övrigt rum	Separat rum med möjlighet till t.ex parkering av barnvagn

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadrenovering	2020	Styrelsen har i samråd med Projektledarna beslutat att genomföra en fasadrenovering. Detta är i enlighet med underhållsplanen. I samband med detta behöver ingen klottersanering genomföras.
Installation luddlåda i tvättstugan	2020	I enlighet med underhållsplan
Energideklaration	2019	
Åtgärder i enlighet med OVK besiktning	2018	Franska Bukten har åtgärdat samtliga felaktigheter som krävde åtgärd omgående. Såväl i gemensamma utrymmen som i enskilda lägenheter.
Totalbesiktning av huset	2018	En besiktningsman från Projektledarna AB har under året besiktigt huset & tagit fram en helt ny underhållsplan. Styrelsen har sedan i samråd med Projektledarna prioriterat de underhåll som är mest kritiska och behöver åtgärdas inom kommande år.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av el i fastigheten	2024

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum

## Föreningens ekonomi

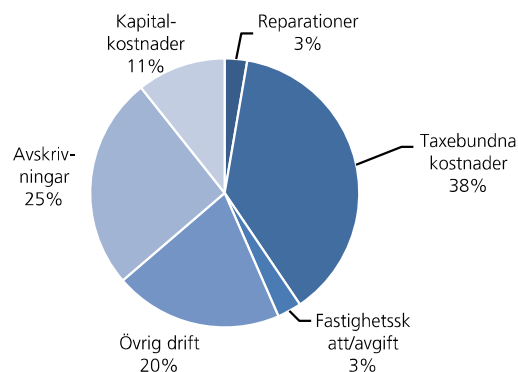
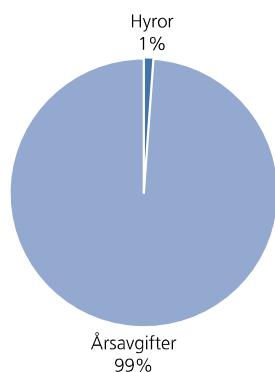
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 2 %.

	2022	2021
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>428 151</b>	<b>376 968</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	624 612	630 420
Finansiella intäkter	1 065	40
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 942
	<b>625 677</b>	<b>653 402</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	431 701	405 883
Finansiella kostnader	72 678	67 752
Ökning av kortfristiga fordringar	351	736
Minskning av långfristiga skulder	157 248	127 848
Minskning av kortfristiga skulder	10 568	0
	<b>672 546</b>	<b>602 219</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>381 282</b>	<b>428 151</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-46 870</b>	<b>51 183</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten inträffade under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	878	878	853	817
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 507	6 731	6 913	4 921
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	51	44	50
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	195	198	183	195
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	58	63	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	103	96	91	72
Soliditet (%)	70	70	69	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	-17	-1 821	-69
Nettoomsättning (tkr)	625	630	605	576

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 703 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 206 488	0	0	14 206 488
Fond för yttre underhåll	908 000	454 000	0	454 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 114 488</b>	<b>454 000</b>	<b>0</b>	<b>14 660 488</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 943 736	-454 000	-16 740	-3 472 996
Årets resultat	-52 268	-52 268	16 740	-16 740
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 996 004</b>	<b>-506 268</b>	<b>0</b>	<b>-3 489 736</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 118 484</b>	<b>-52 268</b>	<b>0</b>	<b>11 170 752</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-52 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 489 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-454 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 996 004</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 996 004</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	624 543	630 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>624 612</b>	<b>630 420</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-364 624	-337 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 077	-67 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 565	-173 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-605 267</b>	<b>-579 448</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>19 345</b>	<b>50 972</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 065	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 678	-67 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 613</b>	<b>-67 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-52 268</b>	<b>-16 740</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-52 268</b>	<b>-16 740</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7,11	15 410 846	15 584 411
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 410 846</b>	<b>15 584 411</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 410 846</b>	<b>15 584 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	347 018	391 726
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>347 018</b>	<b>391 786</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	54 463	56 213
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>54 463</b>	<b>56 213</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>401 481</b>	<b>447 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 812 327</b>	<b>16 032 411</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 206 488	14 206 488
Fond för yttre underhåll	Not 9	908 000	454 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 114 488</b>	<b>14 660 488</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 943 736	-3 472 996
Årets resultat		-52 268	-16 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 996 004</b>	<b>-3 489 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 118 484</b>	<b>11 170 752</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 607 429	4 123 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 607 429</b>	<b>4 123 879</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 967 238	608 036
Leverantörsskulder		19 256	38 553
Skatteskulder		38 714	37 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	61 206	53 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 086 414</b>	<b>737 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 812 327</b>	<b>16 032 411</b>

## 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	100 år	100 år
Installation	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	617 173	617 173
Hyror lokaler	2 100	8 400
Hyror förråd	4 800	4 800
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	-13	-13
	<b>624 543</b>	<b>630 360</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	69	60
	<b>69</b>	<b>60</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	1 412	228
	Förbrukningsmateriel	1 165	1 810
	Fordon	388	0
		<b>2 965</b>	<b>2 038</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	13 631
	Elinstallationer	0	8 723
	Mark/gård/utemiljö	15 870	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 106	0
		<b>17 976</b>	<b>22 354</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 907	35 785
	Värme	137 332	138 948
	Vatten	47 082	40 533
	Sophämtning/renhållning	14 457	12 901
		<b>256 778</b>	<b>228 167</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 444	13 919
	Tomträttsavgäld	48 900	48 900
	Kabel-TV	3 814	3 642
		<b>67 158</b>	<b>66 461</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 747</b>	<b>18 967</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>364 624</b>	<b>337 987</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	28 438	24 687
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	111
	Fritids- och trivselkostnader	421	1 071
	Förvaltningsarvode	34 493	33 752
	Administration	3 275	2 450
	Konsultarvode	0	5 375
		<b>67 077</b>	<b>67 896</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	46 733	46 733
	Förbättringar	126 832	126 832
		<b>173 565</b>	<b>173 565</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 205 761	17 205 761
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 205 761</b>	<b>17 205 761</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 621 350	-1 447 784
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 565	-173 565
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 794 915</b>	<b>-1 621 350</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 410 846</b>	<b>15 584 411</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	9 000 000
		<b>22 400 000</b>	<b>17 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	22 400 000	17 000 000
		<b>22 400 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	20 199	19 788
	Klientmedel hos SBC	98 755	172 898
	Räntekonto hos SBC	228 064	199 040
		<b>347 018</b>	<b>391 726</b>
<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	454 000	1 334 047
	Reservering enligt stadgar	454 000	454 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 334 047
	<b>Vid årets slut</b>	<b>908 000</b>	<b>454 000</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,900 %	530 000	550 000	2023-03-08
Handelsbanken	1,680 %	1 359 993	1 419 996	2023-12-01
Handelsbanken	1,210 %	1 398 013	1 408 588	2024-12-01
Handelsbanken	1,110 %	1 286 661	1 353 331	2024-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 574 667</b>	<b>4 731 915</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 967 238	-608 036	
		<b>2 607 429</b>	<b>4 123 879</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 888 427 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 860 000	4 860 000

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	8 346	1 046
Avgifter och hyror	52 860	52 601
	<b>61 206</b>	<b>53 647</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut och inga större underhållsarbeten har planerats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Tobias Agerberg  
Ordförande

Anna Louise Platt  
Ledamot

Fredrik Zetterblom  
Ledamot

Ann Charlotte Zetterqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Åborg  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Vborg

Org.nr 769619-0417

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vborg för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Vborg för räkenskapsåret 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 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg

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](http://www.sbc.se)