



# 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)



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Hornlyktan*3	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

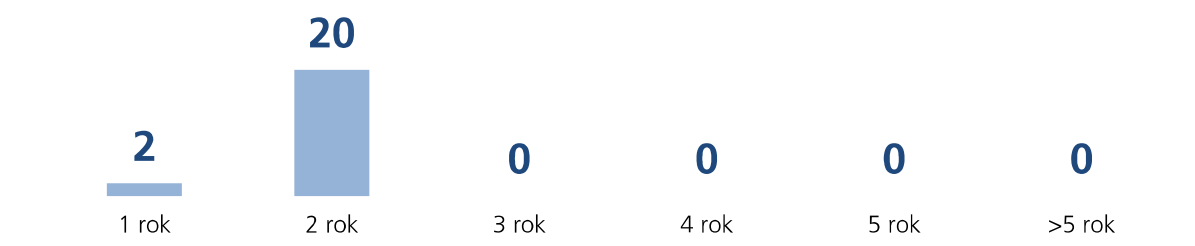
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m<sup>2</sup>, varav 1 008 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gästrum

### Kommentar

För övernattnig

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Provisorisk säkring fasad Tak	2022	I avvaktan på total renovering
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Uppgradering Fjärrvärme	1 år	Uppgradering Shunt, givare
Fasadrenovering	1-2 år	Puts och målning
Renovering av tak	1-2 år	Utbyte av tak
Renovering av trapphus, byte entré dörrar	Ej bestämt	

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

**Föreningens ekonomi**

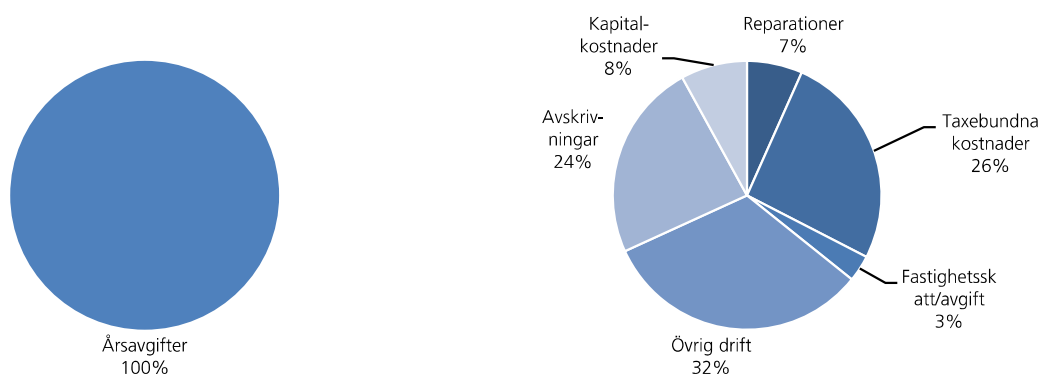
Avgifterna kommer att behöva höjas under 2023-2024 för att täcka kostnader för ny upplåning i samband med renovering av Tak och Fasad. Styrelsen reserverar sig också för fortsatta allmänna räntehöjningar i ekonomin.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>990 975</b>	<b>658 186</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 063 348	1 055 376
Finansiella intäkter	4 381	450
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 176
	<b>1 067 729</b>	<b>1 057 002</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	712 360	585 665
Finansiella kostnader	84 021	103 351
Ökning av kortfristiga fordringar	42 716	0
Minskning av kortfristiga skulder	20 323	35 197
	<b>859 420</b>	<b>724 213</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 199 285</b>	<b>990 975</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>208 309</b>	<b>332 789</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

Provisoriska reparationer av tak och fasad i avvaktan på stor renovering 2023/2024

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 047	1 047	1 047	1 010
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 159	5 159	5 159	5 556
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	18	14	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	187	194	175	189
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	28	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	83	103	89	90
Soliditet (%)	76	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	152	-21	198
Nettoomsättning (tkr)	1 063	1 055	1 055	1 018

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 008 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	16 618 000	0	0	16 618 000
Upplåtelseavgifter	959 135	0	0	959 135
Kapitaltillskott	79 300	0	0	79 300
Fond för yttre underhåll	216 999	91 200	-6 134	131 933
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 873 434</b>	<b>91 200</b>	<b>-6 134</b>	<b>17 788 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-907 648	-91 200	158 165	-974 613
Årets resultat	22 532	22 532	-152 031	152 031
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-885 117</b>	<b>-68 668</b>	<b>6 134</b>	<b>-822 582</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 988 317</b>	<b>22 532</b>	<b>0</b>	<b>16 965 786</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 532
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-816 448
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-885 116</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-885 116</b>
----------------------------------	-----------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 063 348	1 055 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 063 348</b>	<b>1 055 376</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 3	-589 491	-503 079
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 869	-82 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-248 817	-214 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-961 177</b>	<b>-800 444</b>

**RÖRELSERESULTAT****102 171**      **254 932****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 381	450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 021	-103 351
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 640</b>	<b>-102 901</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****22 532**      **152 031****ÅRETS RESULTAT****22 532**      **152 031**



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 6,11	21 151 905	21 400 721
Maskiner	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 151 905</b>	<b>21 400 721</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 151 905</b>	<b>21 400 721</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 056	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 232 531	990 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 241 587</b>	<b>990 561</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 241 587</b>	<b>990 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 393 491</b>	<b>22 391 283</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		17 577 135	17 577 135
Kapitaltillskott		79 300	79 300
Fond för yttre underhåll	Not 9	216 999	131 933
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 873 434</b>	<b>17 788 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-907 648	-974 613
Årets resultat		22 532	152 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-844 917</b>	<b>-822 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 988 317</b>	<b>16 965 786</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 200 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 000 000	5 200 000
Leverantörsskulder		33 062	30 489
Skatteskulder		65 516	63 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	106 596	131 472
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 204 174</b>	<b>5 425 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 393 491</b>	<b>22 391 283</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 årsboks slutet. 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	120 år	120 år
Elanläggning	120 år	120 år
Stambyte	120 år	120 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Balkonger	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 055 337	1 055 337
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Öresutjämnning	42	39
	<b>1 063 348</b>	<b>1 055 376</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 215	42 152
	Fastighetskötsel beställning	2 650	3 257
	Städning entreprenad	50 284	49 048
	Förbrukningsmateriel	766	986
		<b>96 915</b>	<b>95 443</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	1 275	0
	VVS	21 128	556
	Tak	22 738	0
	Fasad	24 028	0
	Balkonger/altaner	0	2 500
		<b>69 169</b>	<b>3 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	6 134
		<b>0</b>	<b>6 134</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 841	17 647
	Värme	188 194	195 369
	Vatten	30 482	28 647
	Sophämtning/renhållning	26 516	25 111
		<b>271 033</b>	<b>266 774</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 806	24 774
	Tomträttsavgäld	81 150	62 800
	Bredband	12 000	12 000
		<b>118 956</b>	<b>99 574</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 418</b>	<b>32 098</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>589 491</b>	<b>503 079</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 400
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	281	0
	Förvaltningsarvode	65 492	64 076
	Administration	12 646	1 660
	Konsultarvode	27 500	0
		<b>122 869</b>	<b>82 586</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	158 191	130 339
	Förbättringar	90 625	84 440
		<b>248 817</b>	<b>214 779</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 716 923	23 716 923
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 716 923</b>	<b>23 716 923</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 316 202	-2 101 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 817	-214 779
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 565 018</b>	<b>-2 316 202</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 151 905</b>	<b>21 400 721</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 000 000	13 000 000
		<b>30 400 000</b>	<b>22 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	22 800 000
		<b>30 400 000</b>	<b>22 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 7</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 608	28 608
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 608</b>	<b>28 608</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-28 608	-28 608
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 608</b>	<b>-28 608</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	33 246	-414
	Klientmedel hos SBC	145 743	302 770
	Räntekonto hos SBC	1 053 542	688 205
		<b>1 232 531</b>	<b>990 561</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	131 933	159 256
	Reservering enligt stadgar	91 200	68 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 134	-95 723
	<b>Vid årets slut</b>	<b>216 999</b>	<b>131 933</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Swedbank	3,130 %	2 200 000	2 200 000
	Swedbank	2,970 %	3 000 000	3 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 200 000</b>	<b>5 200 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-5 200 000
			<b>2 200 000</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 200 000 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.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	0	23 216
	Ränta	8 738	21 246
	Avgifter och hyror	97 858	87 010
		<b>106 349</b>	<b>131 472</b>

<b>Not 13</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga händelser

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Rikard Appelgren  
Ordförande

Karin Eklundh  
Ledamot

Eva Margareta Holmberg Lovén  
Ledamot

Peter Erland Kleen  
Ledamot

Karin Lilian Anita Larsson  
Ledamot

Robert Nygren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Hornlyktan, org.nr 769615-3381.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Hornlyktan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2022 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Hornlyktan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson

# 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)