

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 Flygledartornet 1 i Riksten

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 2022 och 2051.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Johan Blomster	Ordförande
Anna Andersson	Ledamot
Jonas Karlsson	Ledamot
Sara Montano	Ledamot
Robin Thunström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Mikael Eriksson
Joachim Fast
Cecilia Lingros

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-18. Extra stämma med anledning av att överlämna från byggande styrelsen till ordinarie styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygtornet 12	2020	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 18 småhus.

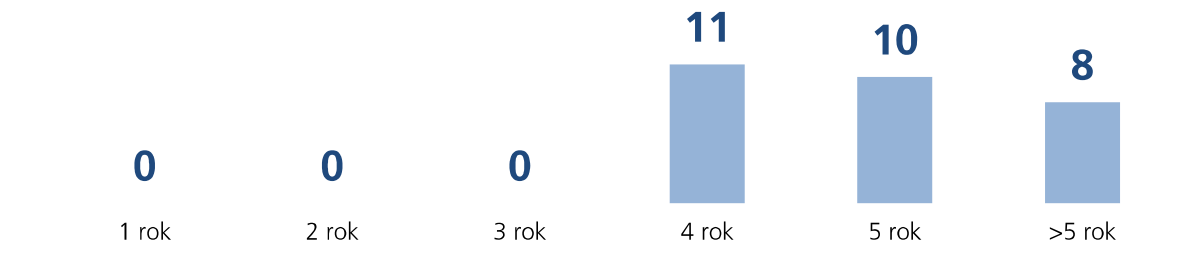
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 473 m², varav 3 473 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Teknikhus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2025	Måla om entrédörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Vi lägger om ett av våra tre lån hos Obos banken, summa 12 504 356,26 med en ränta på 3,98% bunden i 4 år

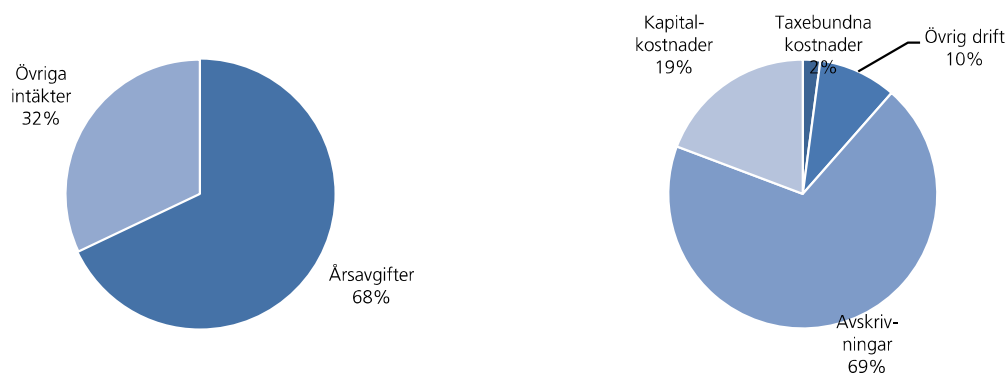
Styrelsen avser även att höja avgiften för vatten med ca 8%

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-03-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	591 680
Finansiella intäkter	128
Minskning kortfristiga fordringar	3 891 731
Ersättning till fond för yttre underhåll	189 381
Ökning av långfristiga skulder	1 584 684
Ökning av kortfristiga skulder	146 918
	6 404 522
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	76 718
Finansiella kostnader	127 523
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 608 500
	5 812 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	591 781
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	591 781

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga utförda underhåll eller händelser

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 (varav 3 ej boende i föreningen)

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5 (varav 3 ej boende i föreningen)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	116	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 802	10 345	15 236	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	0	0	0
Soliditet (%)	75	75	4	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	447	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 473 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	111 568 500	0	0	111 568 500
Fond för yttre underhåll	232 881	232 881	0	0
S:a bundet eget kapital	111 801 381	232 881	0	111 568 500
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-43 500	-43 500	0	0
Årets resultat	-75 134	-75 134	0	0
S:a ansamlad förlust	-118 634	-118 634	0	0
S:a eget kapital	111 682 747	114 247	0	111 568 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 500
summa balanserat resultat	-118 634

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-118 634
----------------------------------	-----------------

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	446 680	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 000	0
Summa rörelseintäkter		591 680	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-45 077	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 641	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-462 701	0
Summa rörelsekostnader		-539 420	0
RÖRELSERESULTAT		52 261	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 523	0
Summa finansiella poster		-127 395	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 134	0
ÅRETS RESULTAT		-75 134	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	148 855 799	37 148 500
Pågående byggnation	Not 9	0	106 561 500
Summa materiella anläggningstillgångar		148 855 799	143 710 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 855 799	143 710 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 840	65
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	659 080	4 067 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 192	0
Summa kortfristiga fordringar		720 112	4 067 505
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		47 443	0
Summa kassa och bank		47 443	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		767 555	4 067 505
SUMMA TILLGÅNGAR		149 623 353	147 777 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 568 500	111 568 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	232 881	0
Summa bundet eget kapital		111 801 381	111 568 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-43 500	0
Årets resultat		-75 134	0
Summa ansamlad förlust		-118 634	0
SUMMA EGET KAPITAL		111 682 747	111 568 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 13	0	35 929 379
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 799 995	0
Summa långfristiga skulder		24 799 995	35 929 379
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 714 068	0
Leverantörsskulder		17 666	27 785
Skatteskulder		109 000	109 000
Övriga skulder		15 886	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	283 992	142 841
Summa kortfristiga skulder		13 140 612	279 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 623 353	147 777 505

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	--
Yttertak	40 år	--
Fasader/balkonger	40 år	--
Fönster/dörrar och portar	60 år	--
Stomkomplettering förening	50 år	--
Stomkomplettering medlem	50 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Fastighetsel inkl svagström	50 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	402 022	0
Bredbandsintäkter	17 618	0
Vattenintäkter moms	27 026	0
Öresutjämnin	14	0
	446 680	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	145 000	0
	145 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	4 816	0
	Vatten	9 831	0
		14 647	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 764	0
	Bredband	17 666	0
		30 430	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	45 077	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	0
	Förvaltningsarvode	13 159	0
	Administration	482	0
		31 641	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	126 191	0
	Yttertak K3	21 032	0
	Fasader/balkonger K3	35 053	0
	Fönster/dörrar och portar K3	28 043	0
	Stomkomplettering förening K3	44 868	0
	Stomkomplettering medlem K3	44 868	0
	Stamledning VA K3	28 043	0
	Värmesystem K3	39 260	0
	Luftbehandlingssystem K3	28 043	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	44 868	0
	Utemiljö allmänt K3	22 434	0
		462 701	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 148 500	37 148 500
	Omfördelat från Pågående byggnation	112 170 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	149 318 500	37 148 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-462 701	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-462 701	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 855 799	37 148 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 148 500	37 148 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde mark	27 080 000	2 378 000
	Taxeringsvärde byggnad	56 500 000	0
		83 580 000	2 378 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 580 000	2 378 000
		83 580 000	2 378 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	106 561 500	15 703 800
	Årets anskaffning	5 608 500	90 857 700
	Omfördelat till Byggnader och mark	-112 170 000	0
		0	106 561 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	114 742	0
	Klientmedel hos SBC	544 338	0
	Avräkning byggare	0	4 067 440
		659 080	4 067 440
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	25 526	0
	Bredband	17 666	0
		43 192	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		43 500	0
	Ersättning från entreprenören		189 381	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		232 881	0

Not 13	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	--	0	116 136 000
	Utnyttjat kreditbelopp	--	0	-35 929 379

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp
		Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
	OBOS Banken	1,12 %	12 504 356	0
	OBOS Banken	1,30 %	12 504 357	0
	OBOS Banken	1,58 %	12 505 350	0
	Summa skulder till kreditinstitut		37 514 063	0
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 714 068	0
			24 799 995	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 941 222 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		37 750 000	37 750 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	El		4 816	0
	Extern revisor		18 000	0
	Ränta		100 038	0
	Avgifter och hyror		139 888	142 841
	Upplupna kostnader		21 250	0
			283 992	142 841

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi lägger om ett av våra tre lån hos Obos banken, summa 12 504 356,26 med en ränta på 3,98% bunden i 4 år

Styrelsens underskrifter

Botkyrka den / 2023

Johan Blomster
Ordförande

Anna Andersson
Ledamot

Jonas Karlsson
Ledamot

Sara Montano
Ledamot

Robin Thunström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygledartornet 1 i Riksten, org. nr 769634-0475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygledartornet 1 i Riksten 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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 Flygledartornet 1 i Riksten 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 revisionsssed 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.

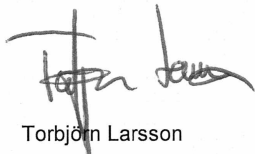
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 22 maj 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 608 000	402 022	1 495 000
Bredbandsintäkter	70 000	17 618	66 000
Vattenintäkter moms	0	27 026	0
Kallvattenintäkter	109 000	0	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	145 000	0
	1 787 000	591 680	1 561 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-5 400	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-10 800	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-21 600	0	-20 000
	-37 800	0	-35 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 600	0	-20 000
	-21 600	0	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-21 600	0	-20 000
Vatten	0	-9 831	0
	-21 600	-9 831	-20 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-38 290	-50 000
Bredband	-76 000	-35 332	-27 000
	-130 000	-73 622	-77 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	0	-17 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-13 159	-46 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-2 000	-482	-6 000
	-78 000	-13 641	-74 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	0	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	0	-5 000
	-20 000	0	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-935 000	-233 687	-1 493 000
	-935 000	-233 687	-1 493 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 244 000	-330 782	-1 739 000
RÖRELSERESULTAT	543 000	260 898	-178 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	117	0
Låneräntor	-1 050 000	-127 523	-566 000
	-1 050 000	-127 395	-566 000
RESULTAT	-507 000	133 504	-744 000

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