

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 Gradsågen 2

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 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-26 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

Wolfgang Freitag	Ordförande	
Frida Josefine Alfredsson	Vice ordförande	
Markus Örn	Sekreterare	Mandatsperioden löper ut
Tommaso Cantoro	Fastighetsansvarig	Mandatsperioden löper ut
Hans Rune Axel Bovin	Ledamot	
Sofia Tengdahl	Ledamot	
Simon Perstrand	Suppleant	
Akira Yokokawa	Suppleant	Mandatsperioden löper ut

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommaso Cantoro, Kim Lindqvist, Akira Yokokawa och Markus Örn.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision
Riitta Andersén	Ordinarie Intern	
Tomas Marklund	Suppleant Intern	

Valberedning

Therese Linde	
Hellevi Roni	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-05. Extra stämma med anledning av ändring stadgårna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gradsågen nr 2	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

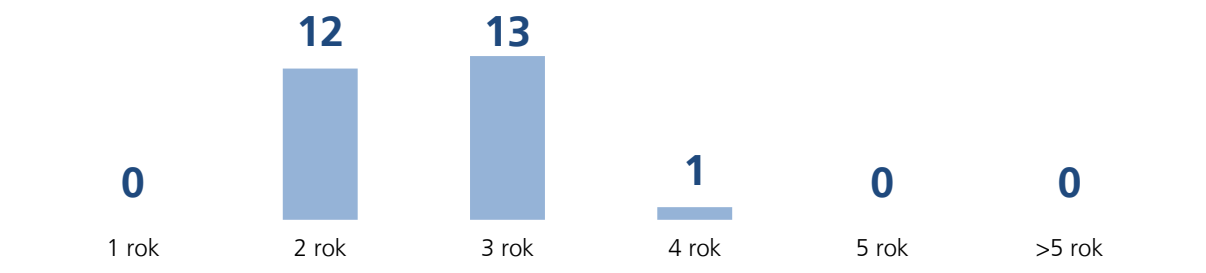
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m², varav 1 603 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd 1
Cykelförråd 2
Samlingslokal
Skyddsrum 1
Skyddsrum 2

Kommentar

Källargång mellan port 4-6
Ingång via port 6
Ingång via port 10
Källargången mellan port 8-10
Ingång vid port 4
Ingång vid port 8

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avfallshus och installation av matavfallshantering	2021	Enligt Stockholms stads krav
Energideklaration	2020	Energideklaration utförd med förslag på energieffektiviseringar
Radonmätning	2020	Godkänd och dokument inskickade till kommunen.
Stamspolning	2020	Enligt underhållsplan, allt godkänt.
Trädbesiktning	2020	Besiktning genomförd och 5-årig underhållsplan framtagen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion/byte av undercentral för värme och radiatorventiler samt injustering av värmesystem	2023	Undercentralen bör inom ett 5-årig årsperiod bytas ut samt värmesystemet justeras för att spara energi (utifrån energideklaration). Planerade under 2022 dock leverantör har inte hunnit leverera.
Utbyte av tvättmaskin o tumlaren i tvättstugan	2023	För många reparation av tvättmaskin. Nya maskin och tumlare är mer energiefficient
Plantering av häck	2023	Plantering av häck för att avgränsa vår mark mellan vårt hus
Inspektion/byte av inkommande elservis	2024	Elcentralen är i original och bör inom den kommande 5-årsperioden bytas ut. Den tekniska livslängden är uttjänt.
Fasadrenovering	2025	Fasaden är i behov av renovering. Flertalet sprickor och skador runt fönsterna åtgärdat samt byte av stuprör. Det har gett oss mer tid att koncentrera på andra underhåll nämnd ovan.
Dränering av mark	2030	Inga tecken på fukt kunde noteras i källarutrymmen, men inom kommande år bör en eventuell dränering ses över för hantera av vattenavrinningen och motverka fuktskador.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

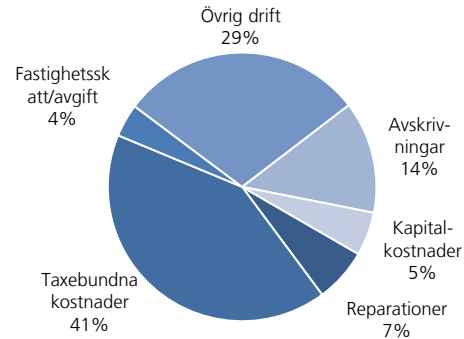
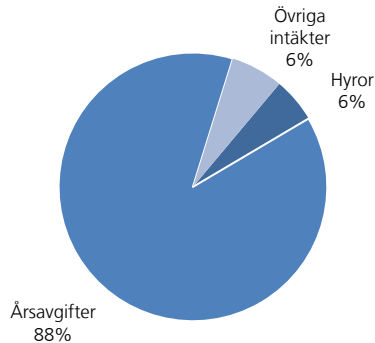
Förening har två lån: Lån 1 med räntesats 0,78 % om ursprungligen 5 000 000 kr amorteras regelbunden står vid slut av året på 4 850 000 kr.

Lån 2 över ursprungligen 1 800 000 kr ändrades till rörlig med aktuell 2,670 % amorterades med 400 000 kr under hösten och står vid slut av året på 1 400 000 kr. Sammanräknat ligger belastning av kortfristiga och långfristiga lån på 6 250 000 kr. Föreningen Innehar tomträtt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	834 473	1 629 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 274 739	1 251 686
Finansiella intäkter	2 792	266
Minskning kortfristiga fordringar	1 497	780
Ökning av kortfristiga skulder	19 542	0
	1 298 569	1 252 732
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	821 570	829 783
Finansiella kostnader	52 284	77 289
Minskning av långfristiga skulder	571 650	1 068 350
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 446
	1 445 504	2 047 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	687 538	834 473
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-146 935	-795 136

*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

Genomgång genom utrustning av båda skyddsrum, Inköp av nödvändig utrustning som saknades eller inte var länge användbar. Rensning och delvis tömning av otillhöriga grejer ur skyddsrum.

2 städdagar med beskärning av träd och buskar med professionell hjälp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	702	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 899	4 256	4 922	5 664
Elkostnad/m ² totalyta	36	30	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	184	186	147	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	48	85	77
Soliditet (%)	3	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	268	209	100	308
Nettoomsättning (tkr)	1 264	1 252	1 241	1 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 603 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	387 050	0	0	387 050
Upplåtelseavgifter	1 985 408	0	0	1 985 408
Fond för yttre underhåll	1 779 614	79 787	-57 285	1 757 112
S:a bundet eget kapital	4 152 072	79 787	-57 285	4 129 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 205 446	-79 787	266 230	-4 391 889
Årets resultat	267 741	267 741	-208 945	208 945
S:a fritt eget kapital	-3 937 705	187 954	57 285	-4 182 944
S:a eget kapital	214 367	267 741	0	-53 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	267 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 125 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 787
summa balanserat resultat	-3 937 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 937 705
----------------------------------	-------------------

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	1 263 640	1 251 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 099	0
Summa rörelseintäkter		1 274 739	1 251 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-757 456	-771 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 114	-58 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-135 935	-135 935
Summa rörelsekostnader		-957 505	-965 718
RÖRELSERESULTAT		317 234	285 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 792	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 284	-77 289
Summa finansiella poster		-49 492	-77 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 741	208 945
ÅRETS RESULTAT		267 741	208 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	5 891 395	6 027 331
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 891 395	6 027 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 891 395	6 027 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	740 442	888 874
Summa kortfristiga fordringar		740 442	888 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 442	888 874
SUMMA TILLGÅNGAR		6 631 838	6 916 205

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 372 458	2 372 458
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 779 614	1 757 112
Summa bundet eget kapital		4 152 072	4 129 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 205 446	-4 391 889
Årets resultat		267 741	208 945
Summa fritt eget kapital		-3 937 705	-4 182 944
SUMMA EGET KAPITAL		214 367	-53 374
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 850 000	4 842 200
Summa långfristiga skulder		4 850 000	4 842 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 400 000	1 979 450
Leverantörsskulder		50 767	38 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	116 704	109 212
Summa kortfristiga skulder		1 567 471	2 127 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 631 838	6 916 205

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	67 år	67 ÅR
Fastighetsförbättringar	67 år	67 ÅR
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 125 600	1 125 600
Hyror bostäder	68 760	65 788
Bredbandsintäkter	56 472	55 536
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 760
Öresutjämning	9	2
	1 263 640	1 251 686

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	11 099	0
	11 099	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 000	12 000
	Gård	1 926	1 698
	Förbrukningsmateriel	4 832	280
		15 758	13 978
	Reparationer		
	Tvättstuga	21 045	32 101
	Lås	0	14 936
	VVS	4 153	0
	Ventilation	41 004	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 438
		66 202	48 475
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	57 285
		0	57 285
	Taxebundna kostnader		
	El	56 944	48 151
	Värme	294 944	298 282
	Vatten	47 898	43 323
	Sophämtning/renhållning	19 180	14 741
	Grovsopor	0	4 210
		418 966	408 707
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 443	56 486
	Tomträttsavgäld	84 900	84 900
	Kabel-TV	4 894	4 796
	Bredband	58 799	58 958
		217 036	205 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 494	37 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	757 456	771 520
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 500
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	34 484	43 476
	Administration	14 305	1 837
	Konsultarvode	2 000	0
		64 114	58 263
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	24 003	24 003
	Förbättringar	111 932	111 932
		135 935	135 935

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 062 360	9 062 360
	Utgående anskaffningsvärde	9 062 360	9 062 360
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 035 029	-2 899 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-135 935	-135 935
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 170 965	-3 035 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 891 395	6 027 331
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	10 800 000
		32 200 000	24 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	24 600 000
		32 200 000	24 600 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 288	130 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 288	130 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 288	-130 288
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 288	-130 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	977	914
	Skattefordran	51 927	53 487
	Klientmedel hos SBC	205 749	352 376
	Räntekonto hos SBC	481 790	482 097
		740 442	888 874

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 757 112	1 749 144
	Reservering enligt stadgar	79 787	79 787
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 285	-71 819
	Vid årets slut	1 779 614	1 757 112

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	0,780 %	4 850 000	5 000 000
	Swedbank	2,670 %	1 400 000	1 821 650
	Summa skulder till kreditinstitut		6 250 000	6 821 650
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 400 000	-1 979 450
			4 850 000	4 842 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 691 000 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 080 000	9 080 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	11 780	8 160
	Avgifter och hyror	0	101 052
	Avgifter och hyror	104 924	0
		116 704	109 212

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Planerad för 2023:

Inspektion/byte av undercentral för värme och radiatorventiler samt injustering av värmesystem

Utbyte av tvättmaskin o tumlaren i tvättstugan

Plantering av häck för att avgränsa vår mark mellan våran hus

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Wolfgang Freitag
Ordförande

Frida Josefine Alfredsson
Vice ordförande

Markus Örn
Sekreterare

Tommaso Cantoro
Fastighetsansvarig

Hans Rune Axel Bovin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

Riitta Andersén
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gradsågen 2, org.nr. 716417-5890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gradsågen 2 för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gradsågen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Riitta Andersén
Av föreningen vald 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