



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 Nytorpshöjden

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 2015 och 2040.
- 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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 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

Carl Lövkrona	Ordförande
Bjarne Andreassen	Ledamot
Mona Conradsson Backlund	Ledamot
Mikael Sandström	Ledamot
Petter Elfström	Suppleant
Claes Helmers	Suppleant
Helena Johanna Skoog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Camilla Bergh
Maria Gunnarsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pasternoster 1	2014	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

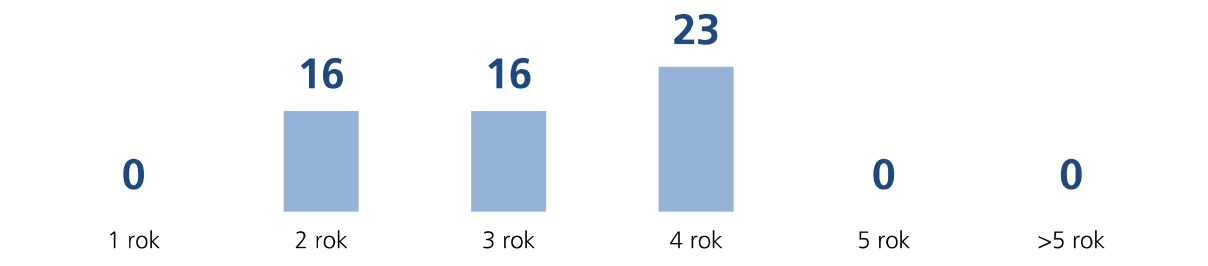
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 356 m², varav 4 236 m² utgör boyta och 1 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stampsolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Driftia
Städning	Städpoolen
Mark & anläggning	Swed Mark & Park

Föreningens ekonomi

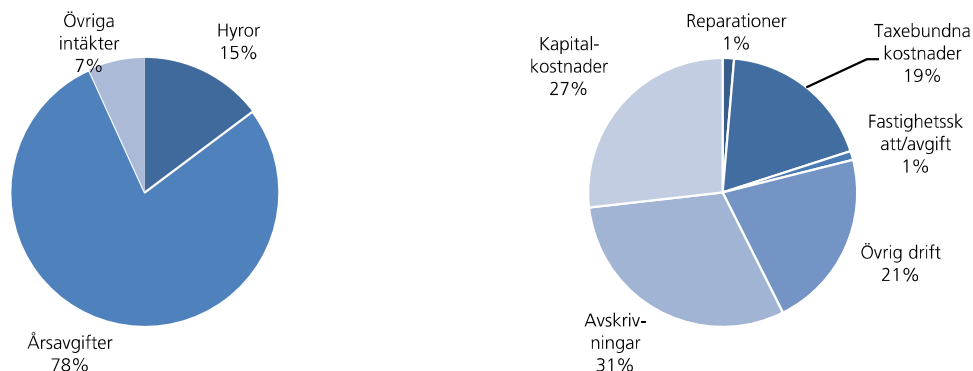
Föreningen har en fortsatt stark kassa och är väl rustad för åren som kommer. Förenings resultat för 2022 har påverkats negativt av de ökade elpriserna, men även av högre räntekostnader. För att parera det förväntade högre kostnadsläget under 2023 har medlemsavgifterna höjts med 5 % inför 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 439 802	1 325 654
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 625 991	3 607 848
Finansiella intäkter	4 378	181
Minskning kortfristiga fordringar	25 688	0
Ökning av kortfristiga skulder	112 423	13 228
	3 768 480	3 621 257
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 685 826	1 715 840
Finansiella kostnader	1 062 067	879 130
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 139
Minskning av långfristiga skulder	900 000	900 000
	3 647 893	3 507 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 560 389	1 439 802
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	120 587	114 148

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 genomfört två gårdsdagar och i december ett traditionsenligt glöggmingel för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	671	671	661
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 338	10 551	10 763	10 976
Elkostnad/m ² totalyta	65	37	34	40
Värmekostnad/m ² totalyta	43	45	27	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	198	164	170	179
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-329	-198	131	53
Nettoomsättning (tkr)	3 622	3 592	3 524	3 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 236 m² bostäder och 1 120 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	101 989 000	0	0	101 989 000
Upplåtelseavgifter	68 000 000	0	0	68 000 000
Fond för yttre underhåll	1 423 080	211 800	0	1 211 280
S:a bundet eget kapital	171 412 080	211 800	0	171 200 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 711 428	-211 800	-198 240	-1 301 388
Årets resultat	-328 824	-328 824	198 240	-198 240
S:a fritt eget kapital	-2 040 252	-540 624	0	-1 499 628
S:a eget kapital	169 371 828	-328 824	0	169 700 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-328 824
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 499 628
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 800
summa balanserat resultat	-2 040 252

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 040 252
----------------------------------	-------------------

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	3 622 004	3 592 183
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 987	15 665
Summa rörelseintäkter		3 625 991	3 607 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 357 498	-1 370 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 766	-156 909
Personalkostnader	Not 6	-182 562	-188 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 300	-1 211 300
Summa rörelsekostnader		-2 897 125	-2 927 139
RÖRELSERESULTAT		728 866	680 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 378	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 062 067	-879 130
Summa finansiella poster		-1 057 689	-878 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 824	-198 240
ÅRETS RESULTAT		-328 824	-198 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	212 241 650	213 452 950
Summa materiella anläggningstillgångar	212 241 650	213 452 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	212 241 650	213 452 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 398	2 167
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 724 620	1 598 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	33 782
Summa kortfristiga fordringar	1 729 018	1 634 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 729 018	1 634 118
SUMMA TILLGÅNGAR	213 970 668	215 087 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 423 080	1 211 280
Summa bundet eget kapital		171 412 080	171 200 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 711 428	-1 301 388
Årets resultat		-328 824	-198 240
Summa fritt eget kapital		-2 040 252	-1 499 628
SUMMA EGET KAPITAL		169 371 828	169 700 652
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 567 500	31 417 500
Summa långfristiga skulder		30 567 500	31 417 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 225 000	13 275 000
Leverantörsskulder		98 279	94 641
Skatteskulder		76 940	70 320
Övriga skulder		6 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	624 820	528 955
Summa kortfristiga skulder		14 031 339	13 968 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 970 668	215 087 068

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	120 år	120 år
Passagesystem	10 år	10 år
Laddstolpar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 843 467	2 843 467
Hyror garage moms	62 920	66 367
Hyror garage/parkering	720	0
Hyror parkering	5 000	3 600
Hyror garage	466 700	464 750
Bredbandsintäkter	145 200	145 200
Vattenintäkter moms	13 134	0
Varmvattenintäkter	64 296	68 781
Elintäkter laddstolpe moms	2 788	0
Utförda arbeten	365	0
Överlåtelse/pantsättning	17 388	0
Öresutjämning	26	18
	3 622 004	3 592 183

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	14 935
Övriga intäkter	3 987	730
	3 987	15 665

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 568	62 307
	Fastighetsskötsel beställning	3 450	278
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 500	22 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 875	20 563
	Snöröjning/sandning	0	60 000
	Städning entreprenad	56 625	55 278
	Städning enligt beställning	8 513	6 875
	Mattvätt/Hyrmattor	28 330	26 027
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
	Hissbesiktning	4 388	6 310
	Gemensamma utrymmen	3 339	590
	Garage/parkering	64	0
	Sophantering	4 816	11 913
	Gård	7 832	3 277
	Serviceavtal	58 744	43 865
	Förbrukningsmateriel	29 958	124 996
	Teleport/hissanläggning	10 200	10 200
	Fordon	350	350
		343 551	490 329
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	3 838
	Lås	15 179	0
	VVS	0	49 412
	Värmeanläggning/undercentral	18 058	0
	Ventilation	1 275	8 675
	Elinstallationer	0	34 018
	Hiss	9 478	0
	Fönster	0	4 263
	Garage/parkering	6 794	24 160
	Skador/klotter/skadegörelse	3 753	0
	Vattenskada	0	8 285
		54 537	132 651
	Taxebundna kostnader		
	El	348 035	198 205
	Värme	232 164	239 525
	Vatten	112 138	96 102
	Sophämtning/renhållning	46 093	38 878
		738 430	572 710
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 782	28 998
	Bredband	145 418	110 487
		179 200	139 485
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 780	35 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 357 498	1 370 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	10 613	43 840
	Inkassering avgift/hyra	463	513
	Revisionsarvode extern revisor	24 063	21 875
	Föreningskostnader	800	450
	Styrelseomkostnader	4 475	3 013
	Fritids- och trivselkostnader	790	439
	Förvaltningsarvode	75 316	73 712
	Administration	26 684	3 582
	Korttidsinventarier	1 114	5 985
	Konsultarvode	0	3 500
		145 766	156 909
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 898	144 798
	Sociala kostnader	35 664	43 798
		182 562	188 596
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 177 608	1 177 608
	Förbättringar	33 692	33 692
		1 211 300	1 211 300

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 160 184	221 160 184
	Utgående anskaffningsvärde	221 160 184	221 160 184
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 707 234	-6 495 934
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 300	-1 211 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 918 534	-7 707 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	212 241 650	213 452 950
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 631 040	79 631 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 178 000	89 516 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	55 000 000
		210 178 000	144 516 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	206 000 000	141 000 000
	Lokaler	4 178 000	3 516 000
		210 178 000	144 516 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	158 528	153 176
	Momsavräkning	4 190	5 191
	Klientmedel hos SBC	507 133	1 053 724
	Fordringar kreditfakturor	1 513	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 256	386 078
		1 724 620	1 598 169
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	33 782
		0	33 782
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 211 280	999 480
	Reservering enligt stadgar	211 800	211 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 423 080	1 211 280

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	2,880 %	12 375 000	12 425 000	2023-06-05
Nordea	3,250 %	12 375 000	12 425 000	2025-06-04
Nordea	0,700 %	6 667 500	7 417 500	2024-05-22
Nordea	3,080 %	12 375 000	12 425 000	2027-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		43 792 500	44 692 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 225 000	-13 275 000	
		30 567 500	31 417 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 292 500 kr.

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

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	155 194	128 627
Sociala avgifter	48 762	44 333
Ränta	106 937	68 669
Avgifter och hyror	8 307	287 326
SBCh	305 620	0
	624 820	528 955

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Carl Lövkrona
Ordförande

Bjarne Andreassen
Ledamot

Mona Conradsson Backlund
Ledamot

Mikael Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorpshöjden
Org.nr. 769626-6852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorpshöjden 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 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 upphöra med verksamheten.

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 Brf Nytorpshöjden 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se