



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng med säte i Sigtuna kommun org.nr. 716422-6586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2004-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ölsta Soldatorp 1:4	1993-09-15	1994

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 190
Totalt 34 objekt		3 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Spjuth	Ordförande	2022-07-13	
Jack Fluch	Ledamot	2023-06-19	
Jack Fluch	Suppleant	2021-07-19	2023-06-19
Daniel Jansson	Ledamot	2023-06-19	2023-12-13
Pascale Saouk	Ledamot	2020-08-12	
Mansour Mansour	Ledamot	2022-07-14	2023-01-24
Johan Pettersson	Ledamot	2021-07-19	2023-01-24
Linnea Nordkvist	Ledamot	2021-07-19	2023-12-13
Björn Christian Gustafsson	Suppleant	2023-06-19	
Gertrud Nerpin	Ledamot	2023-01-24	
Annika Orremark	Ledamot	2023-01-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Robert Spjuth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Spjuth, Pascale Saouk och Jack Fluch.

Revisorer har varit: Erik Davidsson, BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Thomas Carlsson (sammankallande) och Liselott Eriksson (suppleant), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023. På stämman deltog 14 röster, varav 2 var fullmakter, och totalt 15 personer var närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

2023

Ny underhållsplan upprättad.

Ett par expansionskärl och kretskort har bytts på värmepannor.

OVK av ventilationssystemet utförd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Takbehandling
2020	Takinspektion
2022	Genomgång av värmepannor
2023	OVK besiktning av ventilationssystemet

2020 Inspektion av tak utfördes med drönare. Påväxt på tak och fyllda hängrännor upptäcktes på en del fastigheter.

2021 Rengöring och behandling mot påväxt på tak utfördes. Uppföljning planerad efter 4 år. (2025)

2021 Rensning av hängrännor utfördes samtidigt.

2023 Ny underhållsplan upprättad efter inspektion av legitimerad byggnadsinspektör.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2028	Yttre reparation enligt underhållsplan
2024	Reparera potthål i vägbanan
2025	Uppföljning av takbehandling utförd 2021
2026	Ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	270	266	306	276	287
Skuldsättning, kr/kvm	5 232	5 545	5 545	5 545	5 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 232	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	48	2	1	14	0
Årsavgifter, kr/kvm	597	597	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	644	601	601	602	0
Nettoomsättning, tkr	2 017	2 049	2 029	1 986	1 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	448	437	140	468	446
Soliditet, %	30	39	40	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 199 998	0	0	7 199 998
Underhållsfond, kr	3 718 226	0	176 000	3 894 226
S:a bundet eget kapital, kr	10 918 224	0	176 000	11 094 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	951 940	437 163	-176 000	1 213 103
Årets resultat, kr	437 163	-437 163	448 150	448 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 389 103	0	272 150	1 661 253
S:a eget kapital, kr	12 307 327	0	448 150	12 755 477

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 213 103
Årets resultat, kr	448 150
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 485 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 485 253

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 017 251	2 048 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 338	60
Summa Rörelseintäkter		2 054 590	2 048 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-916 359	-876 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 264	-56 932
Personalkostnader	Not 6	-78 863	-61 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 098	-412 098
Summa Rörelsekostnader		-1 485 584	-1 407 250
Rörelseresultat		569 006	641 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 282	4 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-171 139	-209 195
Summa Finansiella poster		-120 857	-204 482
Resultat efter finansiella poster		448 150	437 163
Resultat före skatt		448 150	437 163
Årets resultat		448 150	437 163

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 24 896 009 25 308 107

*Summa Materiella anläggningstillgångar***24 896 009 25 308 107**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 0 400 000

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***0 400 000**

Summa Anläggningstillgångar

24 896 009 25 708 107

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 718 1 208

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 761 231 2 831 346

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 134 753 119 378

*Summa Kortfristiga fordringar***2 900 701 2 951 932**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 000 000 1 700 000

*Summa Kortfristiga placeringar***2 000 000 1 700 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 0 12 001

*Summa Kassa och bank***0 12 001**

Summa Omsättningstillgångar

4 900 701 4 663 933

Summa Tillgångar

29 796 711 30 372 040

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 199 998	7 199 998
Fond för yttre underhåll	3 894 226	3 718 226
Summa Bundet eget kapital	11 094 224	10 918 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 213 103	951 940
Årets resultat	448 150	437 163
Summa Fritt eget kapital	1 661 253	1 389 103

Summa Eget kapital

12 755 477 **12 307 327**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 689 312	16 689 312
Summa Långfristiga skulder		9 689 312	16 689 312

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		54 062	86 434
Skatteskulder		38 473	14 484
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 996	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	255 391	274 483
Summa Kortfristiga skulder		7 351 922	1 375 401

Summa Skulder

17 041 234 **18 064 713**

Summa Eget kapital och skulder

29 796 711 **30 372 040**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 569 006 641 645

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 412 098 412 098

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **412 098 412 098**

Erhållen ränta 45 560 4 713

Erlagd ränta -203 902 -177 385

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

822 762 881 071

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 15 838 -29 368

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -22 392 24 751

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-6 554 -4 617**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

816 208 876 454

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 400 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **400 000 0**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 000 000 0**

Årets kassaflöde **216 208 876 454**

Likvida medel vid årets början **4 541 240 3 664 786**

Likvida medel vid årets slut **4 757 449 4 541 240**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 903 104	1 903 104
	Hyror förbrukningsbaserad	107 250	135 685
	Övriga primära intäkter	6 897	10 166
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 017 251	2 048 955
	Avgifts- och avgiftsbortfall	0	-120
	<i>Summa</i>	0	-120
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 017 251	2 048 835

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Reavinst vid försäljning av fonder	36 534	0
	Övriga sekundära intäkter	804	60
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 338	60
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-176 194	-88 890
	Reparationer	-45 785	-141 950
	Försäkringsskador	-7 086	0
	EI	-6 591	-8 965
	Vatten	-145 639	-134 489
	Sophämtning	0	-6 850
	Fastighetsförsäkring	-88 889	-78 732
	Kabel-TV och bredband	-41 436	-37 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-316 758	-302 716
	Förvaltningsavtalskostnader	-87 980	-76 289
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-916 359	-876 453
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 332	-941
	Administrationskostnader	-9 160	-17 462
	Extern revision	-16 375	-14 000
	Konsultkostnader	-28 125	0
	Föreningsverksamhet	-17 634	-6 751
	Övriga förvaltningskostnader	-5 638	-17 778
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 264	-56 932
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-59 000	-47 000
	Sociala avgifter	-19 863	-14 767
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 863	-61 767

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 104	2 148
	Ränteintäkter HSB bunden placering	48 710	2 550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	469	15
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 282	4 713
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-170 473	-208 403
	Övriga räntekostnader	-666	-792
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-171 139	-209 195
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 000 000	28 000 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 000 000	36 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 691 893	-10 279 795
	Årets avskrivningar	-412 098	-412 098
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 103 991	-10 691 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 896 009	25 308 107
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 439 000	33 439 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 257 000	25 257 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 696 000	58 696 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 300 000	29 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	29 300 000	29 300 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	400 000	400 000
	Årets försäljning	-400 000	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	0	400 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 757 449	2 829 239
Skattekonto	3 782	2 107
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 761 231	2 831 346

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 722	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 031	119 378
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	134 753	119 378

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Swedbank	0	12 001
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	12 001

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,7%	2024-11-25	7 000 000	0
Swedbank	0,95%	2025-10-24	7 500 000	0
Swedbank	4,11%	2026-09-25	2 189 312	0
			16 689 312	0

Långfristig del	9 689 312
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 000 000
Kortfristig del	7 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	3 996	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 996	0

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	173 684	151 413
	Upplupna räntekostnader	15 707	48 470
	Övriga upplupna kostnader	66 000	74 600
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	255 391	274 483

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sundveda Äng, org.nr. 716422-6586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundveda Äng för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sundveda Ång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT SPJUTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:54:58



JACK FLUCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:17:48



PASCALE SAOUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:01:06



GERTRUD NERPIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:42:56



ANNIKA ORREMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:32:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:02:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:03:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.