



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 Tomten 39

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 2012 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-20 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

Patrice Lesage	Ordförande
Philip Andersson Cedmert	Ledamot
Astrid Leander	Ledamot
Jesper Lökvist	Ledamot
Tobias Ritzén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly
---------------	------------------	-------------

Valberedning

Jacob Göransson
Ida Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Volontären 8	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

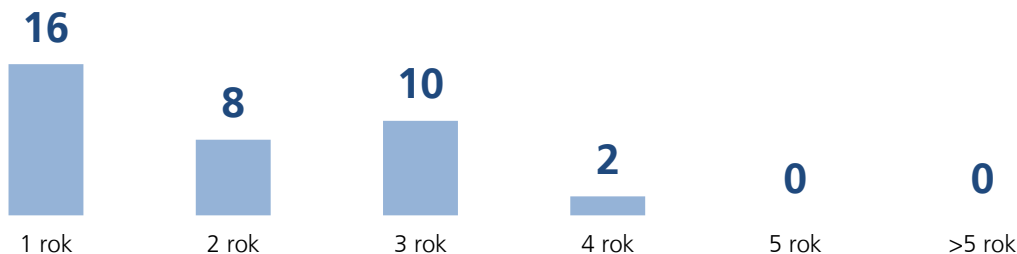
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är 2 417 m², varav 1 909 m² utgör boyta och 238 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vocal Devotion	218 m ²	20241231
Berg	20 m ²	20231231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2023-02-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	
Renovering av tak	2019	
OVK	2019	
Utbyte av fönster	2015	
Fasadrenovering gathuset	2015	
Renovering av innergårdarna	2012 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation	2023	Utredning klar under 2022, implementering genomförs under 2023.
Elstigar	2023	Besiktning klar under 2022, anmärkningarna nivå 1 ska åtgärdas under 2023.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Järva förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städhuset i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

Under 2022 genomfördes inga större renoveringsprojekt utan kostnader bestod primärt av drift.

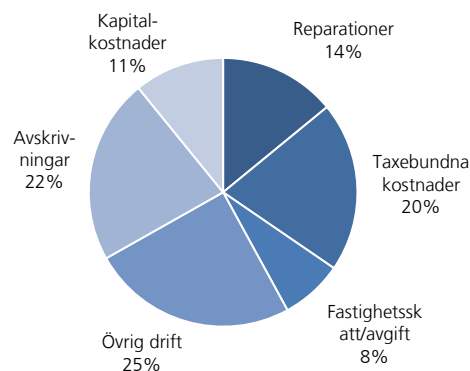
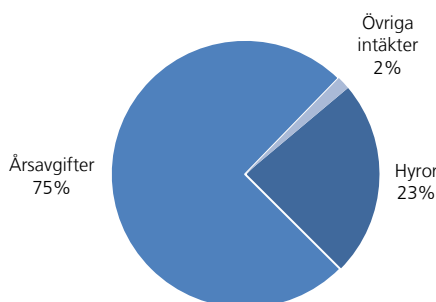
Under året löpte ett lån om 1.2 msek ut och föreningen beslutade att lösa lånet.

Likviditeten är god och resultatet i linje med budget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 582 963	3 258 603
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 577 000	1 397 800
Finansiella intäkter	4 896	578
Minskning kortfristiga fordringar	8 150	18 546
	1 590 046	1 416 924
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	933 172	818 807
Finansiella kostnader	151 900	154 087
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	94 040
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	706	25 629
	2 285 778	1 092 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 887 231	3 582 963
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-695 733	324 360

*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

Under verksamhetsåret 2022 har föreningen genomfört följande aktiviteter:

- Löst ett lån på 1,2 Msek
- Färdigställt energideklarationen
- Avslutat radonmätningen med godkänt resultat
- Ordnat en elektrisk besiktning i fastigheten
- Monterat automatisk dörröppnare
- Monterat färdigt en rullport i garaget, inklusive ett 2-årigt serviceavtal

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	657	657	657
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 196	1 187	1 175	1 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 052	7 718	7 718	7 718
Elkostnad/m ² totalyta	41	30	20	28
Värmekostnad/m ² totalyta	45	45	42	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	72	80	90
Soliditet (%)	70	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	106	225	-2 473
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 396	1 431	1 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m² bostäder och 238 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	30 517 148	-207 966	0	30 725 114
Inträdesavgifter	4 168 720	0	0	4 168 720
Upplåtelseavgifter	5 766 202	207 966	0	5 558 236
Fond för yttre underhåll	760 641	282 189	0	478 452
S:a bundet eget kapital	41 212 711	282 189	0	40 930 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 645 215	-282 189	106 407	-10 469 434
Årets resultat	186 527	186 527	-106 407	106 407
S:a fritt eget kapital	-10 458 689	-95 662	0	-10 363 026
S:a eget kapital	30 754 022	186 527	0	30 567 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	186 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 363 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 189
summa balanserat resultat	-10 458 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 458 688
----------------------------------	--------------------

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	1 567 144	1 395 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 856	2 085
Summa rörelseintäkter		1 577 000	1 397 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-790 341	-673 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 831	-119 568
Personalkostnader	Not 6	0	-25 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 297	-319 075
Summa rörelsekostnader		-1 243 469	-1 137 883
RÖRELSERESULTAT		333 531	259 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 896	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 900	-154 087
Summa finansiella poster		-147 004	-153 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186 527	106 407
ÅRETS RESULTAT		186 527	106 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	40 679 060	40 970 549
Inventarier	Not 9	73 665	92 473
Summa materiella anläggningstillgångar		40 752 725	41 063 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 752 725	41 063 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 055	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 640 278	3 224 041
Summa kortfristiga fordringar		2 650 333	3 224 041
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		249 365	379 539
Summa kassa och bank		249 365	379 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 899 698	3 603 580
SUMMA TILLGÅNGAR		43 652 422	44 666 602

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		4 168 720	4 168 720
Medlemsinsatser		36 283 350	36 283 350
Fond för yttre underhåll	Not 11	760 641	478 452
Summa bundet eget kapital		41 212 711	40 930 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 645 215	-10 469 434
Årets resultat		186 527	106 407
Summa fritt eget kapital		-10 458 689	-10 363 026
SUMMA EGET KAPITAL		30 754 022	30 567 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 300 000	12 700 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	12 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 400 000	1 200 000
Leverantörsskulder		43 235	22 851
Skatteskulder		11 682	18 484
Övriga skulder		9 021	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	134 462	157 771
Summa kortfristiga skulder		8 598 400	1 399 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 652 422	44 666 602

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 179 832	1 183 790
Hyror bostäder	129 174	128 248
Hyror lokaler momspliktiga	210 787	184 569
Hyror lokaler	31 862	32 216
Hyresrabatt	0	-133 188
Överlåtelse/pantsättning	15 456	0
Öresutjämning	33	80
	1 567 144	1 395 715

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 856	2 085
	9 856	2 085

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 576	37 415
	Fastighetsskötsel beställning	9 426	12 492
	Snöröjning/sandning	20 429	55 839
	Städning entreprenad	40 173	8 187
	Hissbesiktning	0	6 618
	Myndighetstillsyn	16 214	23 931
	Gemensamma utrymmen	269	0
	Gård	7 726	0
	Serviceavtal	4 420	2 788
	Förbrukningsmateriel	1 482	832
		139 717	148 102
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 919
	Lokaler	1 190	7 376
	Tvättstuga	8 116	0
	Entré/trapphus	143 366	3 210
	VVS	0	3 566
	Elinstallationer	9 438	24 232
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	32 653
	Hiss	17 666	5 243
	Fönster	7 618	0
	Balkonger/altaner	2 462	0
	Mark/gård/utemiljö	3 532	0
	Garage/parkering	2 680	1 338
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 960
	Vattenskada	0	23 834
		196 067	125 332
	Taxebundna kostnader		
	El	87 514	64 795
	Värme	96 085	94 784
	Vatten	62 228	52 386
	Sophämtning/renhållning	40 296	35 295
		286 123	247 261
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 076	49 191
	Kabel-TV	10 044	9 657
		63 120	58 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 314	93 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	790 341	673 486
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	9 714	5 298
	Inkassering avgift/hyra	492	1 363
	Revisionsarvode extern revisor	20 064	18 240
	Föreningskostnader	0	169
	Fritids- och trivselkostnader	1 295	0
	Förvaltningsarvode	84 403	82 599
	Administration	21 798	6 960
	Föreningsavgifter	5 065	4 940
		142 831	119 568

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	0	20 700
	Sociala kostnader	0	5 054
		0	25 754

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	98 636	98 635
	Förbättringar	192 853	218 873
	Inventarier	18 808	1 567
		310 297	319 075

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 474 022	45 474 022
	Utgående anskaffningsvärde	45 474 022	45 474 022
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 503 473	-4 185 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-291 489	-317 508
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 794 962	-4 503 473
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 679 060	40 970 549
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 753 320	15 753 320
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 897 000	24 685 000
	Taxeringsvärde mark	65 166 000	55 057 000
		94 063 000	79 742 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	75 600 000
	Lokaler	5 063 000	4 142 000
		94 063 000	79 742 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 040	0
	Nyanskaffningar	0	94 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 040	94 040
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 567	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 808	-1 567
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 375	-1 567
	Redovisat restvärde vid årets slut	73 665	92 473

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 412	16 443
	Momsavräkning	0	4 174
	Klientmedel hos SBC	1 583 138	2 152 901
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		2 640 278	3 224 041

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	478 452	239 226
	Reservering enligt stadgar	282 189	239 226
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	760 641	478 452

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	0,620 %	0	1 200 000	2022-06-28
	SEB	0,980 %	4 300 000	4 300 000	2025-06-28
	SEB	1,200 %	4 300 000	4 300 000	2023-04-28
	SEB	1,200 %	4 100 000	4 100 000	2023-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 700 000	13 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 400 000	-1 200 000	
			4 300 000	12 700 000	

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	34 135 000	34 135 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	3 314	3 329
	Avgifter och hyror	0	154 442
	Avgifter och hyror	131 148	0
		134 462	157 771

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret 2022 har ingen särskild händelse skett.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Patrice Lesage
Ordförande

Philip Andersson Cedmert
Ledamot

Astrid Leander
Ledamot

Jesper Lökvist
Ledamot

Tobias Ritzén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Mikael Jennel
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tomten 39

Org.nr 716403-3990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomten 39 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Jennel
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