



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 Nynäshus

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 till sina medlemmar upplåta lägenheter utan inskränkning i tiden, så kallad bostadsrätt, för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

Malin von Euler-Chelpin	Ordförande
Maja Börjesson	Ledamot
Ulrica Johansson	Ledamot
Henrik Persson	Ledamot
Sebastian Charles Martin David	Suppleant
Marcus Bo Ingemar Petersson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Sara Dahl Sammankallande
Evelina Svedberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slagan 3	2007	Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

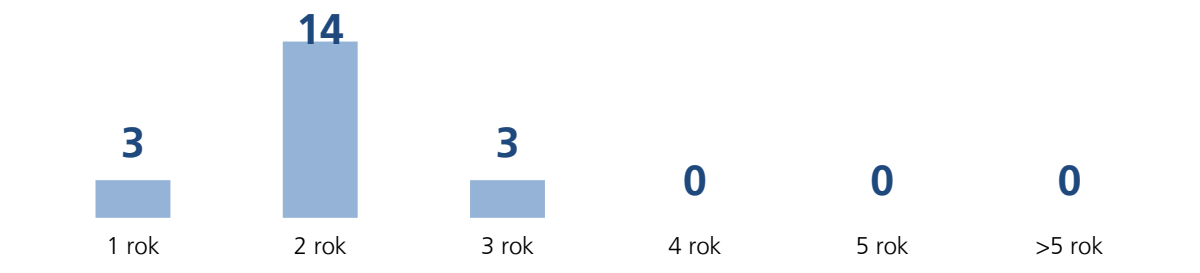
Fastigheten bebyggdes 1943 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 075 m², varav 1 063 m² utgör boyta och 12 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	40 m ²	2023-08-31

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya spaltventiler i markplanslgh	2022	Uppföljning av vår OVK.
Rengöring av frånluftsdon och kanaler	2021	Uppföljning av vår OVK.
Nya entréportar	2020	
Takbesiktning	2020	
Ny garageport	2020	
Plantering av träd och buskar	2020 - 2022	
Fällning av sjuk björk	2020	
Ommålning fasad	2020	
Nya häng- och stuprännor	2020	
Trädfällning	2018	
Radonmätning	2016	Godkänd
Fiber indraget	2016	Fiberanslutning till alla lgh
Reparation av en avloppstam under huset.	2015	
Mekanisk ventilation under golv i bostäder källarplan.	2011 - 2013	Fukt- och mögelskador upptäcktes i de fyra källarlägenheterna vilket åtgärdades.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstudie värmestammar	2023	Nästkommande enligt up.
Förstudie avloppsledningar	2023	Nästkommande enligt up.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

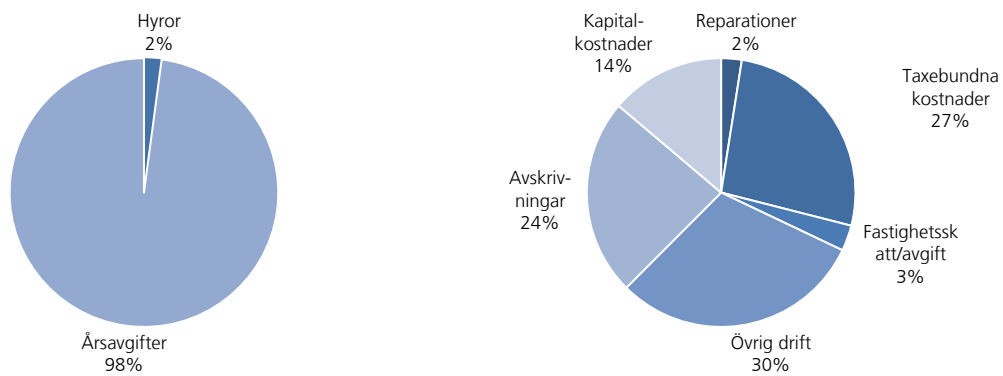
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 351 005	1 195 241
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	862 130	856 900
Finansiella intäkter	2 565	177
Ökning av kortfristiga skulder	55 714	33 991
	920 410	891 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	651 567	586 559
Finansiella kostnader	144 046	136 662
Ökning av kortfristiga fordringar	40 821	12 082
Minskning av långfristiga skulder	113 000	0
	949 434	735 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 321 981	1 351 005
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-29 024	155 764

*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

- Vårstäd i trädgården 1 maj
- Inköp av ny gräsklippare
- Tele2 har uppgraderat Coax-nätet
- Byte av avloppspump i garaget
- Matavfallssortering på plats
- Ny städfirma anlätades
- Arborist har kapat och forslat bort brutna grenar
- Ny glasruta installerad i B-trapphuset efter oförklarlig kross
- OVK-arbetet i gång, spaltventiler bytta i markplan
- Gemensam undanplock av sommarmöbler och studsmatta 26 okt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 524	10 630	10 630	10 630
Elkostnad/m ² totalyta	25	16	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	171	138	145	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	127	93	148
Soliditet (%)	60	60	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-178	-113	-576	-83
Nettoomsättning (tkr)	862	857	856	856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 063 m² bostäder och 12 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	21 380 280	0	0	21 380 280
Fond för yttre underhåll	393 339	159 300	0	234 039
S:a bundet eget kapital	21 773 619	159 300	0	21 614 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 456 096	-159 300	-113 218	-4 183 577
Årets resultat	-177 992	-177 992	113 218	-113 218
S:a fritt eget kapital	-4 634 087	-337 292	0	-4 296 796
S:a eget kapital	17 139 532	-177 992	0	17 317 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-177 992
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 300
summa balanserat resultat	-337 292

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-337 292
----------------------------------	-----------------

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	862 130	856 900
Summa rörelseintäkter		862 130	856 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-456 503	-438 729
Övriga externa kostnader	Not 4	-170 424	-128 119
Personalkostnader	Not 5	-24 640	-19 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-247 074	-247 074
Summa rörelsekostnader		-898 641	-833 633
RÖRELSERESULTAT		-36 511	23 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 565	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 046	-136 662
Summa finansiella poster		-141 481	-136 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 992	-113 218
ÅRETS RESULTAT		-177 992	-113 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	27 263 608	27 510 682
Summa materiella anläggningstillgångar	27 263 608	27 510 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 263 608	27 510 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	22 545	15 580
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	711 995	719 049
Summa kortfristiga fordringar	734 540	734 629
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	643 860	631 973
Summa kassa och bank	643 860	631 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 378 400	1 366 603
SUMMA TILLGÅNGAR	28 642 008	28 877 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 380 280	21 380 280
Fond för yttre underhåll	Not 9	393 339	234 039
Summa bundet eget kapital		21 773 619	21 614 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 456 096	-4 183 577
Årets resultat		-177 992	-113 218
Summa fritt eget kapital		-4 634 087	-4 296 796
SUMMA EGET KAPITAL		17 139 532	17 317 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 387 000	3 700 000
Summa långfristiga skulder		7 387 000	3 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 800 000	7 600 000
Leverantörsskulder		74 638	30 918
Skatteskulder		69 020	30 720
Övriga skulder		0	13 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	171 818	184 306
Summa kortfristiga skulder		4 115 476	7 859 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 642 008	28 877 285

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	836 372	836 372
Hyror garage	18 000	20 500
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	30	28
	862 130	856 900

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 278	688
	Fastighetskötsel gård entreprenad	9 000	0
	Snöröjning/sandning	8 125	6 313
	Städning entreprenad	10 170	11 250
	Mattvätt/Hyrmattor	0	340
	Gemensamma utrymmen	241	1 577
	Garage/parkering	0	499
	Gård	4 823	6 426
	Förbrukningsmateriel	1 777	2 245
	Fordon	122	0
		43 536	29 338
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	47 500
	VVS	16 988	12 270
	Elinstallationer	0	7 522
	Fasad	6 699	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 296	688
		25 983	67 980
	Taxebundna kostnader		
	El	26 572	17 680
	Värme	183 465	148 107
	Vatten	33 220	31 208
	Sophämtning/renhållning	33 504	31 218
	Grovsopor	0	5 180
		276 761	233 393
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 299	13 592
	Tomträttsavgäld	59 000	59 000
	Kabel-TV	4 874	4 706
		78 173	77 298
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 050	30 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	456 503	438 729
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	93	0
	Inkassering avgift/hyra	4 721	5 020
	Hyresförluster	13	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	32 750
	Föreningskostnader	1 675	0
	Styrelseomkostnader	5 000	1 260
	Fritids- och trivselkostnader	0	237
	Förvaltningsarvode	74 590	72 986
	Administration	22 417	4 269
	Korttidsinventarier	6 290	10 379
	Konsultarvode	36 625	1 219
		170 424	128 119

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Löner	3 750	0
	Sociala kostnader	5 890	4 711
		24 640	19 711
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	247 074	247 074
		247 074	247 074
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 648 916	29 648 916
	Utgående anskaffningsvärde	29 648 916	29 648 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 138 234	-1 891 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 074	-247 074
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 385 308	-2 138 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 263 608	27 510 682
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 941 000	16 726 000
	Taxeringsvärde mark	9 826 000	8 628 000
		32 767 000	25 354 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	25 200 000
	Lokaler	167 000	154 000
		32 767 000	25 354 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	22 821	18
	Klientmedel hos SBC	152 449	236 892
	Fordringar	11 053	0
	Räntekonto hos SBC	525 672	482 139
		711 995	719 049

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	234 039	573 762
	Reservering enligt stadgar	159 300	159 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-499 023
	Vid årets slut	393 339	234 039

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	1,190 %	3 700 000	3 700 000
	Swedbank	3,342 %	3 800 000	3 800 000
	Swedbank	3,620 %	3 687 000	3 800 000
	Summa skulder till kreditinstitut		11 187 000	11 300 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 800 000	-7 600 000
			7 387 000	3 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	0	30 000
	Arvoden	46 074	52 500
	Sociala avgifter	14 476	16 495
	Ränta	34 403	17 289
	Avgifter och hyror	76 865	68 022
		171 818	184 306

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Under 2023 fortsätter vi att arbeta med ventilationsarbetet (tillluftsåtgärder) inför OVK.

Styrelsens underskrifter

Stockholm denna dag som framgår av vår elektroniska signatur

Malin von Euler-Chelpin
Ordförande

Maja Börjesson
Ledamot

Ulrica Johansson
Ledamot

Henrik Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nynäshus, org.nr 769617-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nynäshus 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 för föreningen.

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 avveckla 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nynäshus 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 revisionssed 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	919 699	836 372	836 000
Hyror garage	24 000	18 000	18 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	30	0
	943 699	862 130	854 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-9 278	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-9 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-7 000	-8 125	-13 000
Städning entreprenad	-13 000	-10 170	-26 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-241	0
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-8 000	-4 823	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 777	-3 000
Fordon	0	-122	0
	-45 000	-43 536	-66 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-10 000
VVS	0	-16 988	0
Fasad	0	-6 699	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 296	0
	-30 000	-25 983	-10 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	21 000	0	0
	21 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-26 572	-15 000
Värme	-164 000	-183 465	-163 000
Vatten	-35 000	-33 220	-30 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-33 504	-34 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	-268 000	-276 761	-242 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-14 299	-14 000
Tomträttsavgäld	-59 000	-59 000	-59 000
Kabel-TV	-6 000	-4 874	-5 000
	-80 000	-78 173	-78 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 098	-32 050	-30 000
	-29 098	-32 050	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-93	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 721	0
Hyresförluster	0	-13	0
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-19 000	-32 000
Föreningskostnader	0	-1 675	0
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 000	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-14 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-74 590	-76 000
Administration	-4 000	-22 417	-3 000
Korttidsinventarier	0	-6 290	0
Konsultarvode	0	-36 625	0
	-125 000	-170 424	-129 000
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	0	-3 750	0
Styrelsearvode	0	-15 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-5 890	0
	0	-24 640	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-248 000	-247 074	-248 000
	-248 000	-247 074	-248 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-804 098	-898 641	-803 000
RÖRELSERESULTAT	139 601	-36 511	51 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 533	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	17	0
Låneräntor	-300 000	-143 228	-130 000
Räntekostnader skattekonto	0	-756	0
Övriga räntekostnader	0	-62	0
	-300 000	-141 481	-130 000
RESULTAT	-160 399	-177 992	-79 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se