



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Östra Vega



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Vega med säte i Järfälla org.nr. 716455-1405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Skälby 46:19	1994-01-01	1994

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8491

#### Totalt 89 objekt

**8491**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 4 st 3 rok, 51 st 4 rok, 24 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mircea-Florin Petza	Ordförande	2021-09-21	
Cecilia Hellstrand	Ledamot	2021-01-01	2022-06-30
Caroline Thingvall	Ledamot	2022-03-18	
Anna Lindberg	Ledamot	2022-03-18	
Simon Sparrelid	Ledamot	2021-08-02	
Per Aastad	Suppleant	2021-08-02	
Marco Hasan	Ledamot	2022-06-30	
Maria Noren	Suppleant	2022-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mircea Petza, Simon Sparrelid, Per Aastad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Mircea-Florin Petza, Caroline Thingvall, Anna Lindberg och Marco Hasan.

Firman tecknas enligt ovan av, två i förening.

Revisorer har varit: Tomas Ericsson auktoriserad revisor, BOREV Revision, suppleant BOREV Revision AB.

Valberedning har varit: Jonny Runesson och Marcus Karlson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 31 personer varav 27 röstberättigade personer samt 1 fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-22.

### Under år 2022 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Anläggning av grusväg för gemensamhetsyta
2022	Ny mur och staket har byggts
2022	Lagat potthål i asfaltsväg
2022	Markarbeten, beskärning och nyplantering
2022	Brandskyddsarbeten gällande brandtätning på vindar
2022	Installerat vattenmätare
2022	Säkring mot småfågel

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	193	269	339	296	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 856	4 948	5 074	5 177	5 563
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	46	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	400	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	649	707	707	707	707
Totala intäkter, kr/kvm	662	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 843	5 884	5 859	5 805	5 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	1 242	1 471	1 506	1 633
Soliditet, %	47	46	45	43	40

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	12 800 000	0	0	12 800 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 116 048	570 602	0	4 686 650
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 916 048</b>	<b>570 602</b>	<b>0</b>	<b>17 486 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	18 771 461	671 778	0	19 443 239
Årets resultat, kr	1 242 380	-1 242 380	478 838	478 838
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>20 013 841</b>	<b>-570 602</b>	<b>478 838</b>	<b>19 922 077</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>36 929 889</b>	<b>0</b>	<b>478 838</b>	<b>37 408 727</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 398 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	19 443 239
Årets resultat, kr	478 838
Reservation till underhållsfond, kr	-401 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 525
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 670 602</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 670 602</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 842 550	5 883 667
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 404 689	-2 969 776
Övriga externa kostnader	Not 3	-109 131	-103 289
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-256 818	-240 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 009 011</u>	<u>-1 009 011</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-4 779 648</u>	<u>-4 322 572</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 062 902</b>	<b>1 561 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 556	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-585 620</u>	<u>-318 760</u>
Summa finansiella poster		<u>-584 064</u>	<u>-318 716</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>478 838</b>	<b>1 242 380</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>74 235 241</u>	<u>75 244 251</u>
		74 235 241	75 244 251
Summa anläggningstillgångar		<u>74 235 241</u>	<u>75 244 251</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 401	1 346
Övriga fordringar	Not 8	4 888 655	3 813 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>365 012</u>	<u>283 288</u>
		5 259 068	4 098 106
Kassa och bank	Not 10	350 322	350 672
Summa omsättningstillgångar		<u>5 609 390</u>	<u>4 448 778</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>79 844 631</b></u>	<u><b>79 693 030</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 800 000	12 800 000
Yttre underhållsfond	4 686 650	4 116 048
	<u>17 486 650</u>	<u>16 916 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 443 239	18 771 461
Årets resultat	478 838	1 242 380
	<u>19 922 077</u>	<u>20 013 841</u>
Summa eget kapital	<u>37 408 727</u>	<u>36 929 889</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 17 118 125	0
	<u>17 118 125</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 114 676	42 010 176
Leverantörsskulder	349 808	26 992
Skatteskulder	64 876	43 548
Övriga skulder	Not 13 23 134	23 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 765 285	659 291
	<u>25 317 779</u>	<u>42 763 141</u>
Summa skulder	<u>42 435 904</u>	<u>42 763 141</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>79 844 631</u></b>	<b><u>79 693 030</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	478 838	1 242 380
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 009 011	1 009 011
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 487 849	2 251 390
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 431	-7 487
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	450 138	-339 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 858 556	1 904 786
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-777 375	-1 069 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-777 375	-1 069 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 081 181</b>	<b>835 286</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 101 806</b>	<b>3 266 520</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 182 987</b>	<b>4 101 806</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 507 330	5 501 430
Individuell mätning vatten	227 205	287 253
Hyror	4 253	0
Övriga intäkter	103 762	94 984
Bruttoomsättning	<u>5 842 550</u>	<u>5 883 667</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	364 924	119 643
Reparationer	473 345	618 728
El	29 914	32 452
Vatten	588 201	284 202
Sophämtning	264 449	276 528
Fastighetsförsäkring	234 153	216 452
Kabel-TV och bredband	281 685	281 685
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	693 341	653 201
Förvaltningsarvoden	302 179	416 490
Övriga driftkostnader	22 974	40 998
Planerat underhåll	149 525	29 398
	<u>3 404 689</u>	<u>2 969 776</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	20 443
Förbrukningsinventarier och varuinköp	73 972	19 981
Administrationskostnader	20 421	25 944
Extern revision	14 738	14 313
Konsultkostnader	0	22 608
	<u>109 131</u>	<u>103 289</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	178 000	178 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	16 000	0
Sociala avgifter	58 818	57 184
Övriga personalkostnader	0	1 312
	<u>256 818</u>	<u>240 496</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 511	0
Övriga ränteintäkter	45	44
	<u>1 556</u>	<u>44</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	584 023	317 385
Övriga räntekostnader	1 597	1 375
	<u>585 620</u>	<u>318 760</u>

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 038 995	101 038 995			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 138 995</b>	<b>104 138 995</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar	-28 894 744	-27 885 733			
	Årets avskrivningar	-1 009 011	-1 009 011			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 903 754</b>	<b>-28 894 744</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 235 241</b>	<b>75 244 251</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 081 000	101 681 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 750 000	71 292 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>177 831 000</b>	<b>172 973 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	55 990	50 583			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 832 665	3 751 134			
	Övriga fordringar	0	11 755			
		<b>4 888 655</b>	<b>3 813 472</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	365 012	283 288			
		<b>365 012</b>	<b>283 288</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Övriga bankkonton	350 322	350 672			
		<b>350 322</b>	<b>350 672</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändr dag</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
	Nordea	39758292072	2,96%	2023-06-28	9 019 176	0
	Nordea	39758292471	3,03%	2025-07-17	17 413 625	295 500
	Nordea	39758292536	2,78%	2023-08-28	14 800 000	0
					41 232 801	295 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 755 301

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>17 118 125</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	92 500 000	92 500 000
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	24 114 676	42 010 176
	<b>24 114 676</b>	<b>42 010 176</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	23 134	23 134
	<b>23 134</b>	<b>23 134</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	113 617	32 119
Förutbetalda hyror och avgifter	483 041	484 697
Övriga upplupna kostnader	168 627	142 475
	<b>765 285</b>	<b>659 291</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Järfälla, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna Lindberg

Caroline Thingvall

Marco Hasan

Mircea-Florin Petza

Simon Sparrelid

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericsson

Auktoriserad Revisor

BOREV Revision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Vega, org.nr 716455-1405

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Vega för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Vega för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Vega signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIRCEA-FLORIN PETZA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:22:44



**SIMON SPARRELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:33:18



**ANNA LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:52:36



**CAROLINE THINGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:06:07



**MARCO HASAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 19:59:05



**TOMAS ERICSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:24:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Vega signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS ERICSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:25:29



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.