



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 2 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marklandets samfällighetsförening, Täby kommun. Föreningens andel är 13,2 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar områdets gemensamma ytor, vägar, VA-anläggningar, belysning och P-platser.

Styrelsen

Johan Deremar	Ordförande
Antonia Danielsson Malca	Ledamot
Mikaela Gatti Rydén	Ledamot
Matilda Stenbacka	Ledamot
James Allaway	Suppleant
Michael Girgis	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

James Allaway, Antonia Danielsson Malca, Johan Deremar, Mikaela Gatti Rydén, Michael Girgis och Matilda Stenbacka.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Sebastian Kask

Sammanställande

Ramin Keshtgar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marklandet 28	2019	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 5 småhus.

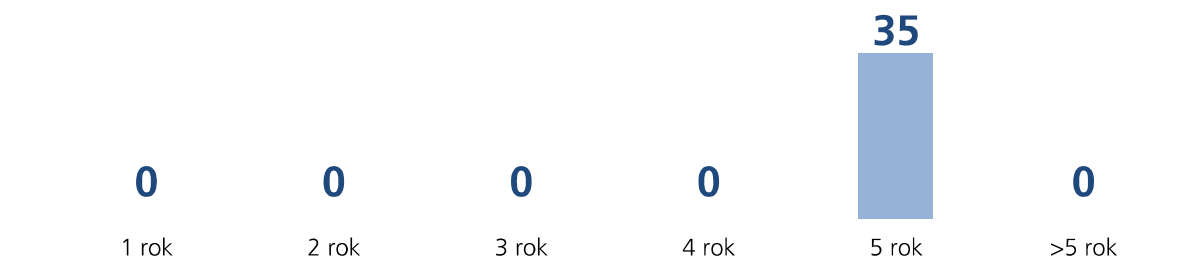
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 711 m², varav 4 711 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

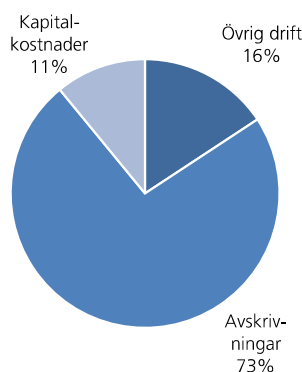
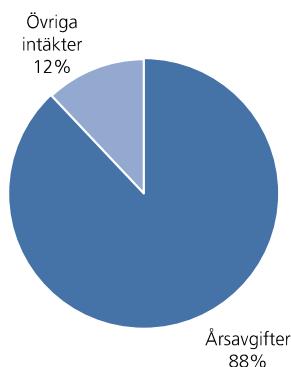
Föreningens ekonomi

Föreningen är räntekänslig och kalkylräntan som bostadsrättsföreningens avgifter byggde på uppgick till 2%. Eftersom föreningens genomsnittsränta förmodligen kommer att överstiga 2% när två av lånen sätts om i februari 2023 så kommer vi förmodligen behöva höja avgiften. Föreningen kommer då välja att gå kort i räntan eftersom vi hoppas att dagens situation med kraftigt stigande inflation och därmed snabbt höjda räntor kommer att dämpas på sikt. Det finns därför en möjlighet att Riksbankens styrränta börjar falla tillbaka på medellångsikt (under 2024) och det blir därför möjligt att binda räntan till en bättre nivå än vad som skulle vara fallet under våren 2023, detta innebär att avgiften förhoppningsvis kan sänkas om ca 2 år (om vi nu behöver höja den under 2023).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	694 273	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 364 072	936 698
Finansiella intäkter	58	76
Ersättning från OBOS till yttre fond	0	95 785
Minskning kortfristiga fordringar	322 938	3 343 475
Medlemsinsatser	0	105 210 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	271 327
	2 687 067	109 857 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	624 067	214 943
Finansiella kostnader	452 327	153 862
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	41 738 580
Minskning av långfristiga skulder	410 020	67 055 703
Minskning av kortfristiga skulder	257 888	0
	1 744 302	109 163 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 637 038	694 273
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	942 765	694 273

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under februari och mars 2022 har Holmgrens Rör & Värme AB monterat en mer flexibel anslutning mot inkommande vatten i alla 35 radhus. De gjorde detta för att förhindra att rören går isär vid eventuella framtida rörelser i marken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	441	146	0	0
Lån/m² bostadsrättsyta	10 377	10 464	24 698	0
Vattenkostnad/m² totalyta	5	4	0	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	96	33	0	0
Soliditet (%)	77	77	35	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 744	-442	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 362	762	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 711 m².

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	168 555 000	0	0	168 555 000
Fond för yttre underhåll	471 784	188 000	0	283 784
S:a bundet eget kapital	169 026 784	188 000	0	168 838 784
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-818 497	-188 000	-442 497	-188 000
Årets resultat	-1 743 663	-1 743 663	442 497	-442 497
S:a ansamlad förlust	-2 562 160	-1 931 663	0	-630 497
S:a eget kapital	166 464 624	-1 743 663	0	168 208 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 743 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-630 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 000
summa balanserat resultat	-2 562 160

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 562 160
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 361 861	761 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 211	175 000
Summa rörelseintäkter		2 364 072	936 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-268 074	-146 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 027	-68 737
Personalkostnader	Not 6	-68 966	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 031 398	-1 010 466
Summa rörelsekostnader		-3 655 465	-1 225 409
RÖRELSERESULTAT		-1 291 394	-288 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 327	-153 862
Summa finansiella poster		-452 269	-153 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 743 663	-442 497
ÅRETS RESULTAT		-1 743 663	-442 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-06-30

2021-06-30

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	213 913 136	216 944 534
Summa materiella anläggningstillgångar		213 913 136	216 944 534

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

213 913 136

216 944 534

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 636 565	325 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	200 988	198 207
Summa kortfristiga fordringar		1 837 553	523 897

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		444	694 273
Summa kassa och bank		444	694 273

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 837 997

1 218 169

SUMMA TILLGÅNGAR

215 751 133

218 162 703

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 555 000	168 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	471 784	283 784
Summa bundet eget kapital		169 026 784	168 838 784
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-818 497	-188 000
Årets resultat		-1 743 663	-442 497
Summa ansamlad förlust		-2 562 160	-630 497
SUMMA EGET KAPITAL		166 464 624	168 208 287
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 545 455	32 421 475
Summa långfristiga skulder		15 545 455	32 421 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 342 020	16 876 020
Leverantörsskulder		42 585	40 894
Skatteskulder		0	325 690
Övriga skulder		32 814	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 634	290 337
Summa kortfristiga skulder		33 741 053	17 532 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 751 133	218 162 703

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	80 år	80 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 079 265	688 302
Bredbandsintäkter	163 380	54 071
Vattenintäkter moms	86 750	0
Kallvattenintäkter	29 372	19 304
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	-46	21
	2 361 861	761 698

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Övriga intäkter	2 211	175 000
		2 211	175 000
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Serviceavtal	833	0
		833	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	-23 863	19 304
		-23 863	19 304
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 985	22 793
	Samfällighetsavgift	220 120	104 109
		291 105	126 902
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	268 074	146 206
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Tele- och datakommunikation	163 820	39 622
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	15 000
	Föreningskostnader	18 819	0
	Styrelseomkostnader	615	0
	Förvaltningsarvode	50 704	12 516
	Administration	12 903	1 599
	Konsultarvode	7 204	0
		287 027	68 737
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 500	0
	Sociala kostnader	16 466	0
		68 966	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	802 665	267 555
	Yttertak K3	240 800	80 267
	Fasader/balkonger K3	200 666	66 889
	Fönster/dörrar och portar K3	160 533	53 511
	Stomkomplettering förening K3	256 853	85 618
	Stomkomplettering medlem K3	385 279	128 426
	Stamledningar VA K3	160 533	53 511
	Luftbehandlingssystem K3	438 790	146 263
	Fastighetsel inkl. svagström K3	256 853	85 618
	Utemiljö allmänt K3	128 426	42 809
		3 031 398	1 010 466

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 955 000	57 422 000
	Nyanskaffningar	0	160 533 000
	Utgående anskaffningsvärde	217 955 000	217 955 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 010 466	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 031 398	-1 010 466
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 041 864	-1 010 466
	Planenligt restvärde vid årets slut	213 913 136	216 944 534
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 422 000	57 422 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	77 778 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 925 000	2 569 000
		107 703 000	32 569 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 703 000	32 569 000
		107 703 000	32 569 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	-29	325 690
	Klientmedel hos SBC	1 636 594	0
		1 636 565	325 690

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-06-30	2021-06-30
Försäkring		42 416	40 688
Samfällighetsavgift		116 011	104 108
Tele- och datakommunikation		40 894	40 894
Förvaltningsarvode		0	12 516
Serviceavtal		1 667	0
		200 988	198 206

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		283 784	0
Reservering enligt stadgar		188 000	188 000
Ersättning från OBOS		0	95 784
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		471 784	283 784

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30	ändringsdag
SEB	0,920 %	16 466 000	0	2023-02-28
Nordea	0,870 %	16 466 000	16 466 000	2023-01-18
Nordea	1,060 %	15 955 475	16 365 495	2025-01-22
Nordea	0,000 %	0	16 466 000	Lån löst
Summa skulder till kreditinstitut		48 887 475	49 297 495	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 342 020	-16 876 020	
		15 545 455	32 421 475	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 837 375 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	49 400 000	49 400 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Extern revisor	20 000	15 000
	Arvoden	30 000	0
	Sociala avgifter	9 400	0
	Ränta	51 855	65 870
	Avgifter och hyror	212 379	185 337
	Vatten	0	24 130
		323 634	290 337

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två-års besiktningen av radhusen genomfördes den 3:e, 5-6:e oktober 2022.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2022

Johan Deremar
Ordförande

Antonia Danielsson Malca
Ledamot

Mikaela Gatti Rydén
Ledamot

Matilda Stenbacka
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 2 i Täby, org. nr 769635-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerneholm Park 2 i Täby för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Hägerneholm Park 2 i Täby för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 förlöpande 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.

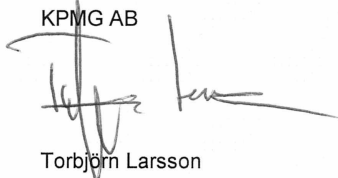
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17 november 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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