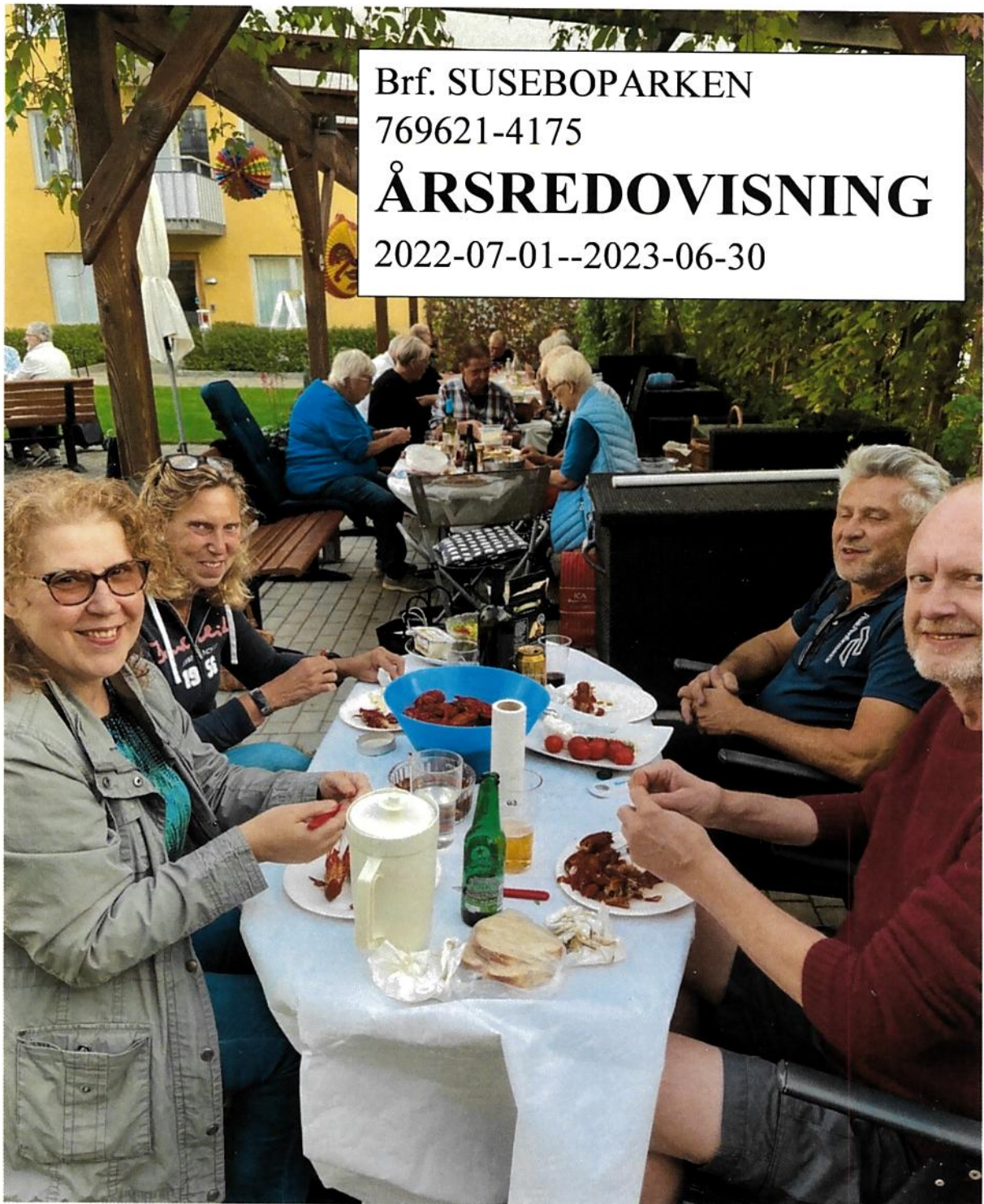


Brf. SUSEBOPARKEN

769621-4175

# ÅRSREDOVISNING

2022-07-01--2023-06-30



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Suseboparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 19</b>



# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller öökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

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

### Fastigheten

Fastigheten Vilunda 25:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2010. Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus med 57 bostadsrätter och 5 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 266 kvm, varav 4 353 kvm utgör boyta och 1 913 kvm utgör lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

2 rok 18st

3 rok 25st

4 rok 14st

### Styrelsens sammansättning

Lena Gunilla Margareta Ridström	Ordförande
Agneta Eva Birgitta Engborg	Styrelseledamot
Bengt-Erik Vestin	Styrelseledamot
Carl Magnus Liljegren	Styrelseledamot
Knut Åke Bergström	Styrelseledamot
Roberto Agnoletto	Styrelseledamot

### Valberedning

Anne-Marie Karsvik och Auli Leskinen.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Pierre Arthur Jansson    Revisor    PJ Revision AB

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdateras årligen fortlöpande.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 Målning markering parkeringsplatser inomhus och ute
- 2022 Energideklaration
- 2022 Målning plank mellan lägenheter på gården
- 2022 Målning plank pergolan
- 2022 Målning sandlådan
- 2022 Målning karmar runt alla ytterdörrar
- 2022 Installation av brandvarnare i garage, källarförråd, gemensamma utrymmen, lokaler
- 2022 Stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler

### Planerade underhåll

- 2023 OVK, lägenheter och lokaler

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, delvis
Ekonomisk förvaltning	allabrf, delvis
Markskötsel, vinter och sommar	TreA
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	Renew Service
Trapphusstädning	AMK städservice, delvis
Trappstädning	Serviceagenten AB, delvis
Avfallshantering	Stena Recycling
Vatten	Upplands Väsby kommun
Elnät	EON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsanslutning fibernät, data, tele	Telia
Mätning el, värme och vatten	Brunata
Brandvarnare	BST
Hjärtstartare	HLR Konsulten
Kameraövervakning	Väsby Lås och Larm
Arkivlagring	Swedish Safe Box
Hissreparation	Schindler Hiss
Inspektion av hissar	Kiwa Inspecta
Entrémattor, tvättning	Ellis Matta
Revisor	PJ Revision

### Övrig verksamhetsinformation

Hela samhället har präglats av höjda kostnader för räntor, el och höga inflationssiffror som inneburit ökade kostnader för föreningen. För att bemöta detta har styrelsen höjt br-avgiften vid två tillfällen, 2023-01-01 och 2023-07-01, med 10% vardera gång. Glädjande nog skedde höjningen från en relativt låg nivå.

Det periodiska underhållet enligt underhållsplanen innehåller inte något större underhåll. Styrelsen har så långt det varit möjligt hållit igen på reparation och underhåll och försökt att göra mycket själva för att minska kostnaderna. Dessutom har så gott som samtliga avtal med olika entreprenörer omförhandlats vilket också minskat utgifterna.

Positivt var att föreningen fick elstöd av staten med 181 340 kronor. Tyvärr fick de pengarna dock användas för att täcka den sanktionsavgift på 193 200 kronor som kommunen ålagde föreningen att betala på grund av att två av hissarna inte stängdes av, trots att bristerna var åtgärdade, innan den formella besiktningen hade gjorts.

Styrelsen har ständigt påmint byggföretaget Brabo Stockholm och dess underentreprenör Hökerum att återställa de fem kungsbalkongerna efter vatteninträngningen för fyra år sedan. Under senvåren 2022 gjordes detta, men några plattor behöver fortfarande bytas ut, vilket kommer att göras under senhösten 2023. Därefter återstår särskild besiktning av besiktningsföretag för att säkerställa att återställandet gjorts professionellt.

För att öka tryggheten bland fastighetsägare i de centrala delarna av Väsby är föreningen engagerad i den ideella föreningen, Tryggare Väsby – Samverkan mellan fastighetsägare. Som en medlemsförmån ingår bl a klottersanering i medlemsavgiften, vilket inneburit att föreningen inte haft några kostnader för detta under perioden.

Under räkenskapsåret har fem lägenheter fått nya ägare. Marknaden har på grund av det ekonomiska läget varit väldigt trög. Få affärer genomförs och det tar längre tid att genomföra dessa. Det har bl a inneburit att kvadratmeterpriset för de försäljningar som har genomfört har sjunkit.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under de år föreningen har funnits har br-avgiften varit relativt låg vilket varit möjligt tack vare den låga räntan, men också tack vare intäkterna från våra lokalhyresgäster och parkeringsplatser. Styrelsens sätt att arbeta med vice-vårdar som sköter en del av det enklare underhållet har också bidraget till att hålla kostnaderna nere. Det har inneburit att föreningen har kunnat amortera ca 1 Mkr per år i stort sett alla år. Detta har styrelsen som målsättning att fortsätta med för att minska föreningens totala skuld.

Styrelsen beslutade att byta ekonomisk förvaltare vid årsskiftet då vi under en längre tid var missnöjda med hur SBC skötte uppdraget. Tyvärr visade det sig att den ekonomiska förvaltare – allabrf – som vi istället valde inte uppfyllde våra krav och önskemål. Vi valde därför att avbryta samarbetet i förtid och gick tillbaka till SBC då vi bedömde att det skulle bli ännu värre om vi valde en tredje part.

Situationen i vår omvärld innebär dock att vi förmodligen får räkna med ytterligare höjningar av br-avgiften då kostnaderna för ränta, el, värme och fastighetsunderhåll kommer att öka framöver. Ett av föreningens tre lån förföll till omförhandling i slutet av oktober 2022 och där tecknade styrelsen ett 2-årigt avtal med en ränta på 3,82% mot tidigare, 0,59%. För att klara de ökade räntekostnaderna har styrelsen hittills höjt br-avgiften med 10% vid två tillfällen under 2023. I slutet av 2023 kommer ytterligare två lån att omförhandlas och mycket talar för att räntan på dessa lån kommer att bli ännu högre. Styrelsen kommer dock fortsätta att sträva efter en ekonomi i balans och så låga br-avgifter som möjligt sett till det långsiktiga underhållet av fastigheten och det ekonomiska läget i omvärlden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2014-01-01 med -9,31%, 2015-01-01 med -2,62%, 2016-08-01 med -10,00%, 2017-01-01 med -10,00%, 2020-01-01 med -5,00%, 2021-01-01 med 5,00%, 2022-01-01 med 4,44% och 2023-01-01 med 10,59%.

### Förändringar i avtal

Vid årsskiftet tog allabrf över den ekonomiska förvaltningen, vilket inte fungerade varför vi bytte tillbaka till SBC.

Under våren 2023 bytte föreningen städföretag till Serviceagenten AB.

## Övriga uppgifter

### UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

För att hålla kostnaderna för underhåll och reparation nere har vi under året sett över hur uppdraget kring rondering och underhåll av vår fastighet bäst kan fördelas mellan Renew Service och våra vice-värdar. Dessa gör fortlöpande enklare rondering och ser till att föreningens fastighet håller en hög standard, exempelvis har karmarna runt alla ytterdörrar målats av vice-värdarna.

För att öka säkerheten i garaget har brandvarnare installerats där liksom i källarförrådet, gemensamma utrymmen och i föreningens lokaler.

Stampspolning, som enligt underhållsplanen ska ske vart femte år, genomfördes på hösten 2022 med gott resultat.

Under hösten 2022 gjordes en ny energideklaration, vilken ska göras var 10:e år enligt underhållsplanen.

Garaget har städats och nya markeringar för parkeringsplatserna har gjorts under sommaren 2023 både inomhus och utomhus.

### FELANMÄLAN

Föreningen anlitar det lokala företaget Renew Service AB för löpande och akut underhåll och reparation av fastigheten. Styrelsen och medlemmarna rapporterar alla fel till dem via felanmälan som går att nå via SMS, mobil eller hemsida. Under räkenskapsåret har totalt 42 (55) ärenden rapporterats in till felanmälan, av dessa var 7 ärenden av privat karaktär, dvs kostnader som de boende själva ska stå för enligt stadgarna.

### MARKSKÖTSEL

Under året har det lokala företaget TreA skött markskötsel både under vintern och sommaren. En trädgårdsgrupp bestående av fyra medlemmar har under sommaren varit TreA behjälplig med val av växter, bevattning av krukor m m.

Under sommaren 2022 hjälpte feriearbetande ungdomar från Tryggare Väsby till att måla planken mellan lägenheterna mot gården samt planken i pergolan. Dessutom hjälpte de till att ta bort ogräs mellan plattorna.

### INFORMATION TILL MEDLEMMAR

För att medlemmarna ska vara delaktiga i styrelsens arbete skickar styrelsen ut information efter i stort sett varje styrelsemöte. Under verksamhetsåret har nio nummer av informationsbladet "Lägesrapport" skickats ut till samtliga medlemmar och satts upp på anslagstavlan i varje trappuppgång. Dessutom uppdateras föreningens hemsida kontinuerligt.

En medlemsundersökning har genomförts för att bli fånga upp vilka frågor som medlemmarna tycker är viktiga att styrelsen prioriterar. De områden som belystes var fastighetsunderhåll, kommunikation, ekonomi, digitala trender, energi- och hållbarhet, juridik samt trygghet. Överlag var medlemmarna mycket nöjda med styrelsens arbete och de frågor man prioriterade är bli ett digitalt passersystem med bricka för ytterdörrarna samt solpanel/solceller på taket.



## GRANNSAMVERKAN

För att öka trivseln i föreningen och för att medlemmarna ska lära känna varandra arrangerar styrelsen i samarbete med trapphusvärdar och medlemmar olika sammankomster. I slutet av augusti arrangerades en kräftskiva med bra anslutning. Dessutom arrangerar enskilda medlemmar spontana grillkvällar då alla grannar bjuds in.

Under hösten/vintern då det varit för kallt att ses utomhus har granträffar i Seniorernas Hus en ggr/månad erbjudits.

Under sommaren 2022 installerades en hjärtstartare på Skolvägen 3.

## FÖRENINGENS LOKALER

Under året har föreningens fem lokaler varit uthyrda under hela perioden.

## GARAGET

Efterfrågan på laddplatser för elbilar har minskat vilket innebär att styrelsen bedömer att de nio laddplatser som finns i garaget kommer att täcka behovet. Antalet lediga platser, framförallt i garaget, har ökat vilket på sikt innebär att intäkterna från uthyrningen till föreningen kommer att minska.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	3 851 180	4 004 048	3 517 577	3 911 368
Resultat efter fin. poster	-412 345	129 997	561 332	487 541
Soliditet, %	67	67	66	66
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	489	466	472
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 760	10 990	11 185	11 438
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	65	40	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	34	27	-4	29
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	15	21
Hyror per kvm hyresrättsyta	2 300	2 174	2 054	2 203
Intäkter per kvm totalyta	643	655	582	634
Kapitalkostnader per kvm totalyta	101	54	69	87
Driftkostnader per kvm totalyta	334	288	237	277
Sparande kr per kvm totalyta	153	136	176	195

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	92 955 000	-	-	92 955 000
Fond, yttre underhåll	591 727	-73 190	310 440	828 977
Balanserat resultat	2 924 457	203 187	-310 440	2 817 204
Årets resultat	129 997	-129 997	-412 345	-412 345
<b>Eget kapital</b>	<b>96 601 181</b>	<b>0</b>	<b>-412 345</b>	<b>96 188 836</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 127 644
Årets resultat	-412 345
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 440
<b>Totalt</b>	<b>2 404 859</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	157 547
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 562 406</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 851 180	4 004 048
Rörelseintäkter		181 340	102 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 032 520</b>	<b>4 106 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 089 793	-1 802 618
Övriga externa kostnader	8	-363 992	-457 487
Personalkostnader	9	-136 429	-169 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 219 643	-1 212 791
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 809 858</b>	<b>-3 642 176</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>222 663</b>	<b>464 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 673	3 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-640 681	-338 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635 008</b>	<b>-334 620</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-412 345</b>	<b>129 997</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-412 345</b>	<b>129 997</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	141 670 127	142 889 771
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 670 127</b>	<b>142 889 771</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>141 770 127</b>	<b>142 989 771</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		132 393	1 605
Övriga fordringar	13	1 027 707	1 006 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	288 521	590 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 448 621</b>	<b>1 598 530</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		734 932	622 775
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>734 932</b>	<b>622 775</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 183 552</b>	<b>2 221 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 953 679</b>	<b>145 211 076</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 955 000	92 955 000
Fond för yttre underhåll		828 977	591 727
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 783 977</b>	<b>93 546 727</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 817 204	2 924 457
Årets resultat		-412 345	129 997
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 404 859</b>	<b>3 054 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 188 836</b>	<b>96 601 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 245 000	30 595 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 245 000</b>	<b>30 595 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	30 595 000	17 245 000
Leverantörsskulder		332 628	266 344
Skatteskulder		83 537	44 800
Övriga kortfristiga skulder		66 944	40 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	441 734	418 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 519 843</b>	<b>18 014 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 953 679</b>	<b>145 211 076</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Suseboparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har för första gången periodiserat bokslut.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



**NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 292 082	2 130 610
Hysesintäkter lokaler, moms	768 173	726 239
Hysesintäkter garage, moms	1 320	0
Deb. fastighetskatt, moms	11 694	0
Hyses-/avgiftsbortfall	-1 122	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-3 510	0
Vatten	-140 313	433 774
Varmvatten	0	53 802
Varmvatten, moms	56 938	0
El	0	44 417
El, moms	293 047	219 630
Elintäkter laddstolpe moms	6 643	0
Uppvärmning	50 928	0
Uppvärmning, moms	99 547	0
Parkering	398 964	391 389
Påminnelseavgift	-60	0
Pantsättningsavgift	10 249	4 106
Överlåtelseavgift	3 729	0
Andrahandsuthyrning	2 818	0
Öres- och kronutjämning	54	83
Fakturerade kostnader	0	26 952
Elstöd	181 340	0
Övriga intäkter	0	6 875
Försäkringsersättning	0	68 919
<b>Summa</b>	<b>4 032 520</b>	<b>4 106 794</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 784	57 389
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 193	2 464
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 388	57 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	67 360	37 179
Städning enligt avtal	96 428	97 557
Besiktningar	704	0
Hissbesiktning	13 969	9 253
Brandskydd	75 726	1 407
Myndighetstillsyn	193 200	0
Gårdkostnader	10 026	23 757
Gemensamma utrymmen	0	5 120
Garage/parkering	8 876	0
Snöröjning/sandning	38 414	45 034
Serviceavtal	16 485	27 129
Mattvätt/Hyrmattor	28 180	25 962
Förbrukningsmaterial	38 005	2 342
<b>Summa</b>	<b>721 738</b>	<b>392 344</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	2 083	0
Hyseslokaler	861	12 544
Trapphus/port/entr	1 481	3 715
Sophantering/återvinning	0	11 363
Dörrar och lås/porttele	4 750	1 528
VVS	3 876	8 825
Ventilation	0	508
Elinstallationer	2 224	8 985
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 908	10 232
Hissar	8 726	7 561
Fasader	2 744	0
Balkonger/altaner	0	7 967
Garage/parkering	9 013	31 505
Vattenskada	0	127 692
<b>Summa</b>	<b>37 666</b>	<b>232 426</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Underhåll av byggnad	9 263	0
Lås	0	17 728
VVS	51 590	0
Hiss	96 694	41 744
Mark/gård/utemiljö	0	13 718
<b>Summa</b>	<b>157 547</b>	<b>73 190</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	498 934	409 805
Uppvärmning	214 571	166 975
Vatten	117 975	107 923
Sophämtning/renhållning	123 890	113 762
<b>Summa</b>	<b>955 370</b>	<b>798 465</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	38 125	132 609
Självrisk	0	24 700
Övriga fastighetskostnader	19 975	0
Fastighetsskatt	159 373	155 383
Korr. fastighetsskatt	0	-6 498
<b>Summa</b>	<b>217 473</b>	<b>306 194</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	2 884	1 557
Tele- och datakommunikation	149 451	221 272
Inkassokostnader	156	527
Revisionsarvoden extern revisor	44 849	35 879
Styrelseomkostnader	176	2 802
Fritids och trivselkostnader	15 067	28 028
Föreningskostnader	9 079	6 941
Förvaltningsarvode enl avtal	93 044	75 771
Överlåtelsekostnad	11 574	0
Pantsättningskostnad	6 153	0
Administration	17 169	23 974
Konsultkostnader	364	45 546
Bostadsrätterna Sverige	6 490	6 390
Föreningsavgifter	7 536	8 800
<b>Summa</b>	<b>363 992</b>	<b>457 487</b>



## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	88 660	59 897
Övriga arvoden	22 695	58 383
Lön - vicevärd	10 725	33 151
Lagstadgade arb giv avg	14 349	17 850
<b>Summa</b>	<b>136 429</b>	<b>169 281</b>

### Anställda under året

Föreningen har inte haft några anställda.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	640 848	337 858
Dröjsmålsränta	-20	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-147	396
<b>Summa</b>	<b>640 681</b>	<b>338 254</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 857 002	148 782 252
Årets inköp	0	74 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 857 002</b>	<b>148 857 002</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 967 232	-4 754 441
Årets avskrivning	-1 219 643	-1 212 791
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 186 875</b>	<b>-5 967 232</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>141 670 127</b>	<b>142 889 771</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 870 109</i>	<i>28 870 109</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 200 000	80 200 000
Taxeringsvärde mark	23 280 000	23 280 000
<b>Summa</b>	<b>103 480 000</b>	<b>103 480 000</b>

### NOT 12, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar i koncernen	100 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	-9 894	8 807
Momsavräkning	36 664	0
Klientmedel hos SBC	994 298	674 220
Räntekonto hos SBC	0	323 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	780	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 859	0
<b>Summa</b>	<b>1 027 707</b>	<b>1 006 027</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader	50 868	0
Förutbet försäkr premier	114 375	0
Upplupna intäkter	123 278	589 873
Upplupna ränteintäkter	0	1 025
<b>Summa</b>	<b>288 521</b>	<b>590 899</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Stadshypotek AB	2023-12-01	0,71 %	14 790 000	15 790 000
Handelsbanken	2023-12-01	0,55 %	15 805 000	15 805 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	3,82 %	16 245 000	16 245 000
<b>Summa</b>			<b>46 840 000</b>	<b>47 840 000</b>
Varav kortfristig del			30 595 000	17 245 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 840 000kr.

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna kostnader	54 292	19 073
Uppl kostnad Städning entrepr	6 054	0
Uppl kostn räntor	24 746	25 929
Uppl kostnad arvoden	0	14 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 496
Förutbet hyror/avgifter	297 592	357 206
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	59 050	0
<b>Summa</b>	<b>441 734</b>	<b>418 329</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens fastighet är fortfarande relativt ny, 12 år, vilket innebär att det ännu inte krävs något större underhåll enligt underhållsplanen. För att minska den totala skulden amorterar vi av på föreningens lån med , 1 Mkr per år, samt gör avsättning till yttre underhållsfond för att täcka framtida behov enligt underhållsplanen enligt stadgarna. Föreningen har tidigare genomfört 10-årsbesiktning av fasaden som är enstegstätad. Det finns vissa punkter i besiktningen där föreningen inte är överens med byggföretaget Brabo. Föreningen har därför anlitat en advokat för att reda ut oklarheterna vidare. Detta är fortfarande ett öppet och prioriterat ärende. Föreningen valde att inte övergå till att redovisa fastigheten efter K3-modellen då detta skulle innebära ökade kostnader för föreningen. Föreningen kommer också att genomföra rensning av kanaler och OVK-besiktning i lägenheter och lokaler enligt underhållsplanen. Planer finns även att föreningen till sommaren tar över markskötseln själva med stöd av trädgårdsgruppen som kan utökas med fler medlemmar. Dessutom kan alla medlemmar engageras i vår- och höststädningar. En översyn att lekplatsen kommer även att göras under hösten 2023 för att undersöka ev. förändringar utifrån behovet.



## Underskrifter

Upplandas Väsby 2023-11-30

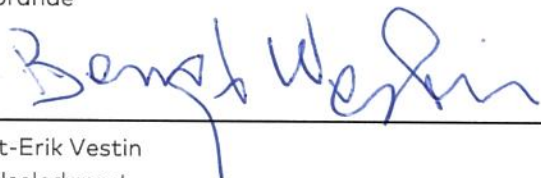
Ort och datum



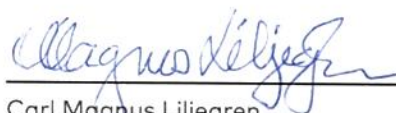
Lena Gunilla Margareta Ridström  
Ordförande



Agneta Eva Birgitta Engborg  
Styrelseledamot



Bengt-Erik Vestin  
Styrelseledamot



Carl Magnus Liljegren  
Styrelseledamot



Knut Åke Bergström  
Styrelseledamot



Roberto Agnoletto  
Styrelseledamot

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 11 - 30.



~~PJ Revisior AB~~

Pierre Arthur Jansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Suseboparken

Org.nr 769621-4175

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Suseboparken för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Suseboparken för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



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

#### **Revisorns ansvar**

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

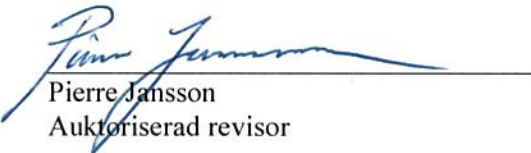
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2023-11-30

  
Pierre Jansson  
Auktoriserad revisor



**Brf. Suseboparken**  
Skolvägen 5  
194 74 Upplands Väsby  
[www.brfsuseboparken.se](http://www.brfsuseboparken.se)  
[info@brfsuseboparken.se](mailto:info@brfsuseboparken.se)