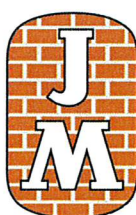


# Årsredovisning 2023

## Brf Skiljebo Äng 1

769640-4651



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiljebo Äng 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 13</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 oäkta 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-19.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskofsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

### Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Cypressen 2 i Västerås kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 2 flerbostadshus med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 027 m<sup>2</sup> och 29 parkeringsplatser varav 0 i garage och 10 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil. 1 parkeringsplats med carport och laddplats förbinder sig köparen att upplåta för poolbil utan kostnad under fem år.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

#### *Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten kommer det att finnas cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsförråd samt städtrum med WC.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor, grönytor inklusive lekutrustning, växthus och övriga anordningar samt belysning, dagvattenhantering med brunnar och andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

#### *Väsentliga servitut*

Servitut avseende underjordiska ledningar belastar Cypressen 2. Servitut avseende underjordiska ledningar, mark för parkering för bil inklusive carport, till förmån för Cypressen 2.

## **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 6 september 2023, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 5 juli 2022 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 september 2023.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 905 kr/m<sup>2</sup>. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 37 896 kr/m<sup>2</sup>. Antaget pris för debitering av varmvatten är 20 kr/m<sup>2</sup> och el 62 kr/m<sup>2</sup> inkl moms.

### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 114 000 000 kr per den 31 december 2023, varav utnyttjad del är 107 500 000 kr, och avser att teckna avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett under november 2023.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	154 350 000	Insatser	72 215 000
		Upplåtelseavgifter	42 495 000
		Lån	39 640 000
	<b>154 350 000</b>		<b>154 350 000</b>

### Styrelsens sammansättning

Ivan Karlsson	Ordförande, Styrelseledamot 1)
Torsten Falk	Styrelseledamot 1)
Per-Åke Noaksson	Styrelseledamot
Lars-Erik Örde	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### Valberedning

Ivan Karlsson, Torsten Falk, Per-Åke Noaksson och Lars-Erik Örde med Ivan Karlsson som sammankallande.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Susanne Johansson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Fredrik Hävrén	Revisorssuppleant	Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB  
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning MARK Fastighet i Mälardalen AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under tredje kvartalet 2023. Vid årets slut var 24 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-19.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-
Soliditet (%)	27	100
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	99	-
Skuldsättning per kvm	-	-
Sparande per kvm	-	-
Energikostnad per kvm	-	-
Räntekänslighet	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Föreningens fastighet är under uppförande och har inget resultat, vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	1 100 000	-	39 439 500	40 539 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
<b>Eget kapital</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>39 439 500</b>	<b>40 539 500</b>

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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





## Resultaträkning

<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	2	148 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>148 000 000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 867	0
Övriga fordringar	3	403 997	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 864</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		39 501	1 100 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 501</b>	<b>1 100 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>472 365</b>	<b>1 100 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 472 365</b>	<b>1 100 000</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4	40 539 500	1 100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 539 500</b>	<b>1 100 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 539 500</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	5	107 500 000	0
Övriga kortfristiga skulder	6	341 341	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	91 524	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 932 865</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 472 365</b>	<b>1 100 000</b>

## Kassaflödesanalys

<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	0	0
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-432 864	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	432 865	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 000 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-148 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	39 439 500	1 100 000
Upptagna lån	107 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>146 939 500</b>	<b>1 100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 060 499</b>	<b>1 100 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>39 501</b>	<b>1 100 000</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skiljebo Äng 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkning mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 340 480 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggtreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat Informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	148 000 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>148 000 000</b>	<b>0</b>

### NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	403 997	0
<b>Summa</b>	<b>403 997</b>	<b>0</b>

### NOT 4, MEDLEMSINSATSER

---

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

<b>NOT 5, BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Byggnadskreditiv	107 500 000	0
<b>Summa</b>	<b>107 500 000</b>	<b>0</b>

Beviljat kreditiv uppgår till 114 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2023 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören sker under 2024.

<b>NOT 6, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Momsskuld	63	0
Skulder till Entreprenör	341 278	0
<b>Summa</b>	<b>341 341</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	91 523	0
Skuld till hyresgäst	1	0
<b>Summa</b>	<b>91 524</b>	<b>0</b>

<b>NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	39 640 000	Inga

#### **NOT 9, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

I syfte att placera föreningens långfristiga lån och då även lösa föreningens byggnadskreditiv har JM erbjudit föreningen ett räntefritt lån, en s.k. revers. Reversen ingicks 14 mars 2024 och i takt med att tillräden äger rum och föreningen därigenom erhåller slutliga insatser och upplåtelseavgifter kommer föreningen avbetala reversen. Reversen förfaller i sin helhet så snart samtliga medlemmar har tillträtt sina lägenheter.



## Underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Ivan Karlsson  
Ordförande, Styrelseledamot

---

Per-Åke Noaksson  
Styrelseledamot

---

Torsten Falk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

---

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514647231

## Dokument

ÅR 2023 Skiljebo Äng 1 FINAL  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-04-08 10:31:26 CEST (+0200) av Emelie Åhlund (EÅ)  
Färdigställt 2024-04-09 07:32:13 CEST (+0200)

## Initierare

Emelie Åhlund (EÅ)  
JM AB  
emelie.ahlund@jm.se

## Signerare

Ivan Karlsson (IK)  
Personnummer 195207142950  
ivan.karlsson@ivank.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan Karlsson"  
Signerade 2024-04-08 13:19:41 CEST (+0200)

Per-Åke Noaksson (PN)  
Personnummer 194809121413  
noaksson.perake@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE NOAKSSON"  
Signerade 2024-04-08 11:37:21 CEST (+0200)

Torsten Falk (TF)  
Personnummer 194608191435  
falktorsten258@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORSTEN FALK"  
Signerade 2024-04-08 10:37:16 CEST (+0200)

Susanne Johansson (SJ)  
Personnummer 197904248924  
susanne.johansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE JOHANSSON"  
Signerade 2024-04-09 07:32:13 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557514647231

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skiljebo Äng 1, org.nr 769640-4651

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skiljebo Äng 1 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat samt kassaflöde för året 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Skiljebo Ång 1 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SUSANNE JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: a9643659b6a37d6bf2501e927db10c82b576xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 05:33:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>