



ÅRSREDOVISNING
2021-07-01 - 2022-06-30
BRF KVARSTA BY

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

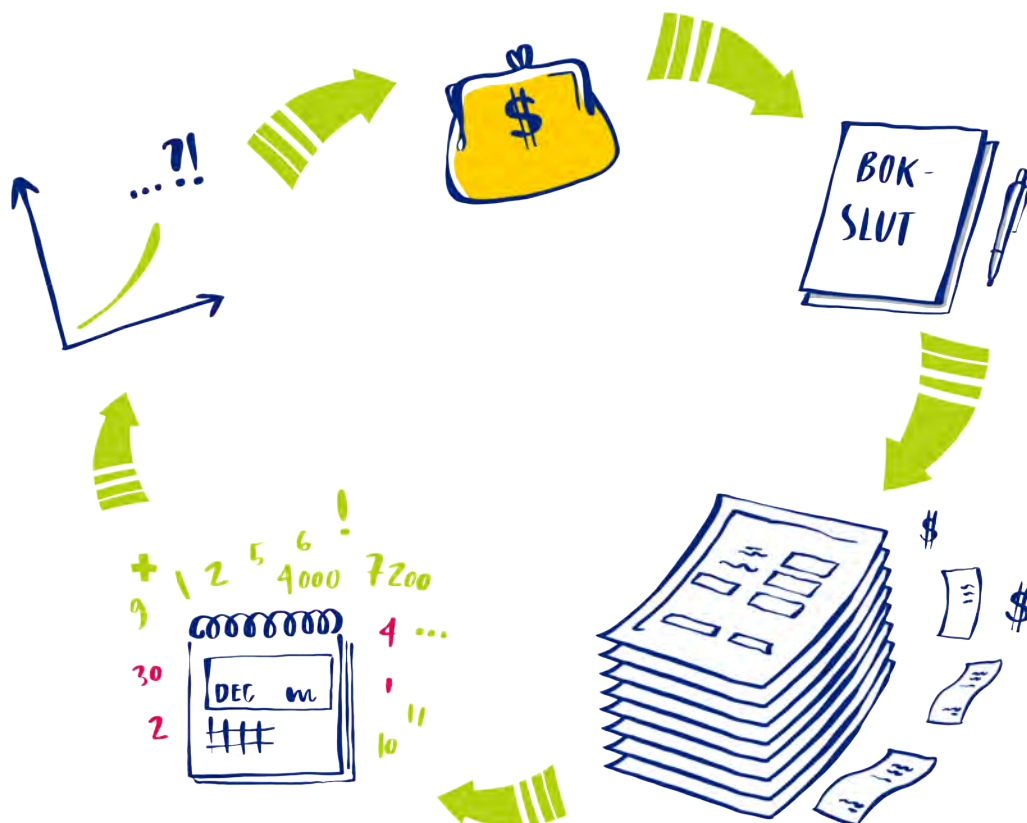
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarsta By, 769636-1281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Litografin 3 i Södertälje kommun, med nybyggnadsår och värdeår är 1974. Föreningen bildades 2019 och tillträdde 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar ingår ej.

Bostäder och lokaler

Föreningens fastighet består av 29 småhus i vilka det finns 126 lägenheter, varav 103 är bostadsrätter och 23 är hyresrätter. Den totala boarea är 12 159 kvm varav 9 940 kvm är bostadsrätter. Föreningen har en kommersiell lokal på 74 kvm som upplåts med hyresrätt. På föreningens fastighet finns 87 förråd, 48 garageplatser och 67 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Föreningen har 4 besöksparkeringar.

Styrelse

Styrelsen består av följande personer:

Petra Chamoun Yacoub	Ordförande
Ghada Jacoub	Ledamot
Ghandi Saado	Ledamot
Jadwiga Polanska	Ledamot
Kigham Sharoian	Ledamot
Selim Azaksson	Ledamot
Thamer Abdullah	Suppleant
Amalia Ljungquist	Suppleant
Laith Polos	Suppleant

Revisor

Lena Zozulyak, BoRevision AB är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Nassir Matti Bunni, Sinan Naoum och Zare Sharoyan.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2021-12-04.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Södertälje ek. för. för den administrativa och tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019 i samband med att bostadsrättsföreningen bildades.

Årets investeringar

Under räkenskapsåret har fem nya parkeringar färdigställs.

Årets utförda underhåll

Under räkenskapsåret har arbete med takrenoveringar påbörjats.

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År
Takrenovering	2022-2023
Radonmätning	hösten 2022
Fasadrenovering	2026

Årsavgifter

Årsavgifterna kommer höjas med 7% från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Under året har 14 överlåtelse skett. Föreningen hade 166 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	103 355 500	2 754 092	-244 316	-1 886 031
Resultatdisposition				
Balanseras i ny räkning			-1 886 031	1 886 031
Årets resultat				-7 029 239
Vid årets utgång	103 355 500	2 754 092	-2 130 347	-7 029 239

Flerårsöversikt

	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	Belopp i kr 2018-06-30
Intäkter	7 692 235	7 628 385			
Årets resultat	-7 029 239	-1 886 031			
Soliditet %	46	48			
Likviditet %	674	2 014			
Snittränta lån den 30 juni %	2,65	2,50			
Räntekänslighet %	23	23			
Årsavgift i kr/ kvm	495	495			
Skuldsättning i kr/ kvm	11 204	11 204			
Sparande i kr/ kvm	-52	-29			
Energikostnad i kr/ kvm	34	43			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Likvida medel vid årets början		35 048 103	22 266 250
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		7 692 235	7 628 385
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		33 048	79
Minskning av kortfristiga fordringar			687 774
Ökning av kortfristiga skulder		2 954 415	706 771
Ökning av insatskapital		-	12 717 973
Summa årets flöde in		10 679 698	21 740 982
Pengar ut			
Driftskostnader		-4 864 659	-4 245 881
Övriga externa kostnader		-605 033	-868 182
Underhåll enligt plan		-5 208 177	-345 925
Personalkostnader		-78 000	-82 752
Köp av anläggningstillgångar		-776 261	-630 324
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-2 813 014	-2 786 065
Ökning av kortfristiga fordringar		-987 795	-
Summa årets flöde ut		-15 332 939	-8 959 129
Summa av kassaflödet		-4 653 241	12 781 853
Likvida medel vid årets början		35 048 103	22 266 250
Likvida medel vid årets slut		30 394 862	35 048 103

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 130 347
Årets resultat	-7 029 239
Summa	<u>-9 159 586</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-9 159 586
	<u>-9 159 586</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 692 235	7 628 385
Summa rörelseintäkter		7 692 235	7 628 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 864 659	-4 242 081
Underhåll enligt plan	4	-5 208 177	-345 925
Övriga externa kostnader	5	-605 033	-871 983
Personalkostnader och arvoden	6	-78 000	-82 752
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 639	-1 185 689
Rörelseresultat		-4 249 273	899 955
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 048	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 813 014	-2 786 065
Resultat efter finansiella poster		-7 029 239	-1 886 031
Årets resultat		-7 029 239	-1 886 031

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	181 249 020	181 028 074
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	630 324
		<u>181 249 020</u>	<u>181 658 398</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 249 020</u>	<u>181 658 398</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 455	113 968
Avräkningskonto HSB Södertälje		30 394 862	35 048 103
Övriga fordringar	9	1 088 556	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	265 076	288 324
		<u>31 784 949</u>	<u>35 450 395</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>31 784 949</u>	<u>35 450 395</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>213 033 969</u>	<u>217 108 793</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 355 500	103 355 500
Upplåtelseavgifter		2 754 092	2 754 092
		<u>106 109 592</u>	<u>106 109 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 130 347	-244 316
Årets resultat		-7 029 239	-1 886 031
		<u>-9 159 586</u>	<u>-2 130 347</u>
Summa eget kapital		<u>96 950 006</u>	<u>103 979 245</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	111 369 750
		<u>-</u>	<u>111 369 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	111 369 750	-
Förskott från kunder		-	2 743
Leverantörsskulder		1 639 013	193 098
Skatteskulder		2 192 192	593 308
Övriga kortfristiga skulder	12	-	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	883 008	952 223
		<u>116 083 963</u>	<u>1 759 798</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>213 033 969</u>	<u>217 108 793</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,0 %.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar med 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsårets första hälft 8 524 kronor per småhus och för räkenskapsårets andra hälft 8 874 per småhus.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter	4 921 752	4 847 458
Hyror, bostäder	2 050 670	2 223 222
Hyror, förråd	82 476	20 202
Hyror, garage	342 504	312 754
Hyror, lokaler	69 738	68 678
Hyror, P-platser	145 953	136 007
Hysesbortfall	-19 639	-35 679
Parkeringsavgifter	40 916	-
Övriga intäkter	57 865	55 743
Summa	7 692 235	7 628 385

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Elavgifter	408 543	522 323
Fastighetsskötsel	617 789	537 444
Fastighetsavgift	1 118 124	1 074 024
Fastighetsavgift, korrigering tidigare år	480 760	
Försäkringar	341 339	113 794
Kabel-tv/ bredband	2 071	3 692
Löpande underhåll	872 494	895 645
Sophantering	371 912	444 114
Vatten och avlopp	636 737	606 340
Övriga driftskostnader	14 890	44 705
Summa	4 864 659	4 242 081

Not 4 Underhåll enligt plan

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Bostäder	104 132	198 550
Parkeringsplatser	146 876	
Tak	4 957 169	
Tvättstugor		147 375
Summa	5 208 177	345 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	221 368	611 205
Föreningsstämma/ styrelsemöte	26 625	28 338
Inkasso	1 153	1 313
Konsultarvoden	-	204 977
Konstaterad förlust, hyresfordringar	82 036	
Pantförskrivningsavgifter	21 476	4 286
Postbefordran		263
Revisionsarvoden	20 000	12 500
Telefoni	908	
Vicevärd/ förvaltare	187 935	-
Överlåtelseavgifter	16 660	3 555
Övrigt	26 872	5 546
Summa	605 033	871 983

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Arvode, styrelse	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 000	18 852
Övriga personalkostnader	-	3 900
Summa	78 000	82 752

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2120.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1974

	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	118 573 718	118 573 718
Ingående anskaffningsvärden mark	63 847 387	63 847 387
Årets investering markanläggningar	1 406 585	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 827 690	182 421 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 393 031	-207 342
Årets avskrivningar	-1 185 639	-1 185 689
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 578 670	-1 393 031
Redovisat värde vid årets slut	181 249 020	181 028 074
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	104 653 000	104 653 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	65 646 000	65 646 000
Summa	170 299 000	170 299 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	630 324	-
Årets investeringar	846 224	630 324
Färdigställt under året	-1 406 585	
Omklassificeringar	-69 963	
Redovisat värde vid årets slut	-	630 324

Not 9 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	1 088 556	
Summa	1 088 556	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkring	265 076	288 324
Summa	265 076	288 324

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2022-06-30	2021-06-30
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordiska	2,65%	2023-04-30	111 369 750	111 369 750
Summa			111 369 750	111 369 750
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			111 369 750	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			111 369 750	

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	111 369 750	111 369 750
Summa	111 369 750	111 369 750

Not 12 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Arbetsgivaravgifter		9 426
Personalens källskatt		9 000
Summa		18 426

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	658 776	574 128
Upplupna revisionskostnader	20 000	20 000
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	78 000	39 426
Upplupna räntekostnader	14 533	
Övriga upplupna kostnader	111 699	318 669
	883 008	952 223

Underskrifter

Södertälje den

.....
Petra Chamoun Yacoub

.....
Ghada Jacoub

.....
Ghandi Saado

.....
Jadwiga Polanska

.....
Kigham Sharoian

.....
Selim Azaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Lena Zozulyak, BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarsta By, org.nr. 769636-1281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarsta By för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 2022 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarsta By för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje