



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769619-2488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mäklaren 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-07-01	1946

**Totalt 1
objekt**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	p-platser	0
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	883
4	lägenheter (hyresrätt)	206
Totalt 30 objekt		1089

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 13 st 2 rok, 6 st 2.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Elin Westerlund	Ledamot	
Robert Andersson	Ordförande	
Lena Ridemar	Ledamot	
Tobias Adolfsson	Ledamot	2022-07-04
Adrian Kimiaei	Ledamot	
Erik Berggren	Ledamot	



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elin Westerlund, Erik Berggren och Robert Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisor har varit: BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året ombesörjt renovering av fönstren i fastigheten, för att minska buller samt energieffektivisera fastigheten. Projektet genomfördes under Q3-Q4. Undantagna var lgh 1001 i port 19 samt 1001 i port 23, då de lägenheterna hade nyare fönster.

Tidigare väsentliga händelser

Föreningen tog ett nytt lån för att täcka upp för fönsterrenoveringen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har höjts med 7 %.

Badrummen för tre av hyreslägenheterna har renoverats under 2023. Den fjärde hyreslägenheten har ett tjänligt badrum enligt de fuktmätningar som gjorts.

En av hyresrätterna sades upp precis innan årsskiftet 2022. Den hyreslägenheten kommer under år 2023 att målas och renoveras under Q2-Q3.

Annat planerat underhåll är att under 2023 att renovera trappor till Inteckningsvägen 21 och 23.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	162	190	8	155	30
Skuldsättning, kr/kvm	4 542	3 675	3 726	3 017	3 128
Räntekänslighet, %	8	6	7	5	6
Energikostnad, kr/kvm	215	193	177	226	174
Driftskostnad, kr/kvm	691	669	838	739	789
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	694	694	675
Totala intäkter, kr/kvm	914	918	899	949	912
Nettoomsättning, tkr	995	999	979	1 022	983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 220	-709	-739	-464	-510
Soliditet, %	68	77	77	82	81

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättstytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 954 639	0	0	15 954 639
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 741 985	0	0	2 741 985
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	132 806	0	0	132 806
S:a bundet eget kapital, kr	18 829 430	0	0	18 829 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 914 678	-708 916	0	-4 623 594
Årets resultat, kr	-708 916	708 916	-1 219 805	-1 219 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 623 594	0	-1 219 805	-5 843 399
S:a eget kapital, kr	14 205 836	0	-1 219 805	12 986 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 970 399 kr samt ianspråktagande skett med 970 399 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 623 594
Årets resultat, kr	-1 219 805
Reservation till underhållsfond, kr	-970 399
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	970 399
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 843 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 843 399

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	994 805	999 014
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 609 323	-1 105 698
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 690	-14 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 991	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 526	-431 771
Summa rörelsekostnader		-2 148 530	-1 644 194
Rörelseresultat		-1 153 725	-645 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	538	567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-66 619	-64 303
Summa finansiella poster		-66 080	-63 736
Årets resultat		-1 219 805	-708 916

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	17 067 282	17 473 799
Inventarier och maskiner	Not 8	3	19 011
		<u>17 067 285</u>	<u>17 492 810</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 067 285</u>	<u>17 492 810</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 098	4 098
Övriga fordringar	Not 9	1 934 073	861 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	9 409	95 958
		<u>1 947 580</u>	<u>961 277</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 947 580</u>	<u>961 277</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar**19 014 864****18 454 088**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 696 624	18 696 624
Yttre underhållsfond		132 806	132 806
		<u>18 829 430</u>	<u>18 829 430</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 623 594	-3 914 678
Årets resultat		-1 219 805	-708 916
		<u>-5 843 400</u>	<u>-4 623 594</u>
Summa eget kapital		<u>12 986 030</u>	<u>14 205 836</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 604 000	3 946 000
		<u>2 604 000</u>	<u>3 946 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 342 000	56 000
Leverantörsskulder		3 796	23 263
Skatteskulder		3 024	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 076 014	220 653
		<u>3 424 834</u>	<u>302 252</u>
Summa skulder		<u>6 028 834</u>	<u>4 248 252</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 014 864</u>	<u>18 454 088</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 219 805	-708 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	425 526	431 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	-794 280	-277 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86 309	1 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	836 582	-176 172
Kassaflöde från löpande verksamhet	128 611	-451 358
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	944 000	-56 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	944 000	-56 000
Årets kassaflöde	1 072 611	-507 358
Likvida medel vid årets början	858 727	1 366 086
Likvida medel vid årets slut	1 931 339	858 727

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	630 792	630 792
Hyror	312 252	311 952
Bredband	50 796	50 796
Övriga intäkter	965	5 474
Bruttoomsättning	<u>994 805</u>	<u>999 014</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	61 905	60 400
Reparationer	34 318	36 170
El	28 649	22 893
Uppvärmning	173 568	158 770
Vatten	31 488	28 708
Sophämtning	25 320	20 962
Fastighetsförsäkring	48 429	46 345
Kabel-TV och bredband	57 080	54 876
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	31 899	30 639
Förvaltningsarvoden	71 660	81 442
Tomträttsavgäld	73 400	73 400
Övriga driftkostnader	1 208	6 834
Planerat underhåll	970 399	484 259
	<u>1 609 323</u>	<u>1 105 698</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 694	1 086
Administrationskostnader	4 996	2 146
Extern revision	15 000	11 500
	<u>21 690</u>	<u>14 732</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	69 998	70 000
Sociala avgifter	21 993	21 994
	<u>91 991</u>	<u>91 994</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	500	503
Övriga ränteintäkter	38	64
	<u>538</u>	<u>567</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	64 100	63 902
Övriga räntekostnader	2 519	401
	<u>66 619</u>	<u>64 303</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 816 450	21 816 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 816 450	21 816 450
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 342 651	-3 936 133
Årets avskrivningar	-406 518	-406 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 749 169	-4 342 651
Utgående redovisat värde	17 067 282	17 473 799
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	11 400 000
Summa taxeringsvärde	34 600 000	24 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 786	152 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 786	152 786
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-133 774	-108 521
Årets avskrivningar	-19 008	-25 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 783	-133 774
Bokfört värde	3	19 011
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 734	2 494
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 931 339	858 727
	1 934 073	861 221
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	9 399	95 948
Upplupna intäkter	10	10
	9 409	95 958

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SEB	42248401	2,18%	2023-06-28	1 286 000	0	
	SEB	44568098	0,99%	2025-07-28	2 660 000	56 000	
	SEB	47218357	4,76%	2023-10-28	1 000 000	0	
					4 946 000	56 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 666 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 604 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					9 886 000	9 886 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 342 000	56 000	
					2 342 000	56 000	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				566	305	
	Förutbetalda hyror och avgifter				78 210	83 903	
	Övriga upplupna kostnader				997 238	136 445	
					1 076 014	220 653	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Adrian Kimiaei.....
Elin Westerlund.....
Erik Berggren.....
Lena Ridemar.....
Robert Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Agnes Milton
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1, org.nr. 769619-2488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mäklaren 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 Mäklaren 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-12 kl. 16:43:04



ERIK BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-12 kl. 15:46:06



ELIN WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-12 kl. 18:00:12



LENA RIDEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-12 kl. 18:11:08



ADRIAN KIMIAEI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 18:52:02



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 08:52:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 08:51:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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