



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF BLOMSTERPRAKTEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i 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 Blomsterprakten, 769614-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehåller 26 radhus i fastigheterna Basilikan 14 och Basilikan 1. Fastigheten är belägen i Södertälje kommun och har byggnadsår 2017. Föreningen har 26 andelar i Basilikans samfällighetsförening som har ändamålet att förvalta vägar, vatten och avlopp, elledningar, belysning, kvartersanläggning samt parkeringsplatser i området.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder. Bostadsrättstillägget ger föreningen och innehavare av bostadsrätt, full trygghet i de delar där bostadsinnehavaren enligt föreningens stadgar samt bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare själva.

Bostäder och lokaler

Samtliga 26 småhus är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 3 460 kvm. Föreningen hyr vid behov extra parkeringsplatser av Basilikans samfällighetsförening för medlemmarnas räkning. I dagsläget hyrs 15 platser.

Styrelse

Sandrela Zaro	Ordförande
Christina Khado	Ledamot
Fadi Dikran	Ledamot
Nazar Mansoor	Ledamot

Styrelsen har inte haft något protokollfört sammanträde under verksamhetsåret.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB.

Stämmor

Föreningen har inte haft någon protokollförd ordinarie föreningsstämma under 2022. Styrelsen avser att behandla de obligatoriska ärendena avseende verksamhetsåret 2021 vid samma tillfälle som den ordinarie föreningsstämman 2023.

Extra föreningsstämma avhölls 2022-12-18 för att rösta fram ny styrelse.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Södertälje om administrativ och ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021.

Årets investeringar

Inga investeringar har utförts under året.

Årets utförda underhåll

Inga underhåll har utförts under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför år 2023.

Individuell mätning och debitering av vatten tillämpas från och med 2023-01-01. En preliminär avgift tas ut under året och avräkning sker vid verksamhetsårets utgång.

Medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse skett. Föreningen hade 46 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har inga planerade investeringar eller underhåll de närmaste åren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 486 000	198 000	-	-2 907 590	-657 496
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			-	-	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-657 496	657 496
Årets resultat					-648 059
Vid årets utgång	79 486 000	198 000	-	-3 565 086	-648 059

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	1 730 585	1 737 968	1 621 487	2 187 819	1 592 061
Årets resultat	-648 059	-657 496	-936 657	-676 967	-590 390
Soliditet %	62	62	62	62	62
Likviditet %	112	114	87	130	117
Snittränta lån den 31/12 %	1,9	1,7	1,7	1,7	1,7
Räntekänslighet %	29,1	29,4	30,0	29,4	29,6
Årsavgift i kr/ kvm	459	459	459	459	459
Skuldsättning i kr/ kvm	13 358	13 476	13 545	13 498	13 567
Sparande i kr/ kvm	111	108	27	89	114
Energikostnad i kr/ kvm	-	-	-	-	-

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		479 852	303 976
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 730 585	1 737 968
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 030	935
Minskning av kortfristiga fordringar		71 888	67 351
Summa årets flöde in		1 807 503	1 806 254
Pengar ut			
Driftskostnader		-407 302	-364 511
Övriga externa kostnader		-91 090	-131 200
Personalkostnader		-	-75 093
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-854 108	-794 421
Minskning av kortfristiga skulder		-71 350	-25 153
Amortering av lån		-409 302	-240 000
Summa årets flöde ut		-1 833 152	-1 630 378
Summa av kassaflödet		-25 649	175 876
Likvida medel vid årets början		479 853	303 976
Likvida medel vid årets slut		454 204	479 852

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 565 086
Årets resultat	-648 059
Summa	-4 213 145

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 213 145
	-4 213 145

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 730 585	1 737 968
Summa rörelseintäkter		1 730 585	1 737 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-407 302	-364 511
Övriga externa kostnader	4	-91 090	-131 200
Personalkostnader och arvoden	5	-	-75 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 031 174	-1 031 174
Rörelseresultat		201 019	135 990
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 030	935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 108	-794 421
Resultat efter finansiella poster		-648 059	-657 496
Årets resultat		-648 059	-657 496

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	121 407 242	122 438 416
		121 407 242	122 438 416
Summa anläggningstillgångar		121 407 242	122 438 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35	35
Avräkningskonto HSB Södertälje		454 204	479 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 040	73 930
		456 279	553 817
Summa omsättningstillgångar		456 279	553 817
SUMMA TILLGÅNGAR		121 863 521	122 992 233

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 486 000	79 486 000
Upplåtelseavgifter		198 000	198 000
		<u>79 684 000</u>	<u>79 684 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 565 086	-2 907 590
Årets resultat		-648 059	-657 496
		<u>-4 213 145</u>	<u>-3 565 086</u>
Summa eget kapital		<u>75 470 855</u>	<u>76 118 914</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	45 983 538	390 000
		<u>45 983 538</u>	<u>390 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	233 720	46 236 560
Leverantörsskulder		-	85 301
Övriga kortfristiga skulder	9	4 912	4 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	170 496	156 546
		<u>409 128</u>	<u>46 483 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 863 521</u>	<u>122 992 233</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre företag.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

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.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2017-2031.

Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Södertälje Basilikan AB som ägde fastigheterna Basilikan 1 & 14. Fastigheterna såldes därefter till föreningen. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 587 192	1 587 192
Hyror, parkeringsplatser	17 400	18 600
Hysesbortfall	-	-1 200
Förbrukningsavgifter, vatten	124 800	112 320
Övriga intäkter	1 193	21 056
Summa	1 730 585	1 737 968

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Besiktningsskostnader	-	3 828
Försäkringar	54 752	44 601
Löpande underhåll	8 498	-
Försäkringsärenden	15 000	3 141
Sophantering	62 400	60 883
Vatten och avlopp	124 032	113 050
Samfällighetsavgift	119 808	119 808
Hyra p-platser	18 900	19 200
Övriga driftskostnader	3 912	-
Summa	407 302	364 511

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	75 960	57 984
Konsultarvoden	-	40 477
Pantförskrivningsavgifter	-	1 426
Revisionsarvoden	13 250	12 500
Vicevärd/ förvaltare	-	15 156
Överlåtelseavgifter	-	1 190
Övrigt	1 880	2 467
Summa	91 090	131 200

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	-	57 140
Sociala avgifter	-	17 953
Summa	-	75 093

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2140.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2017
Fastighetsbeteckning: Basilikan 1, Basilikan 14

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	121 069 773	121 069 773
Ingående anskaffningsvärden mark	5 917 787	5 917 787
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	468 900	468 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 456 460	127 456 460
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 018 044	-3 986 870
Årets avskrivningar	-1 031 174	-1 031 174
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 049 218	-5 018 044
Redovisat värde vid årets slut	121 407 242	122 438 416
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 973 000	59 973 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 785 000	19 785 000
Summa	79 758 000	79 758 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 040	73 930
Summa	2 040	73 930

Not 8 Skulder till kreditinstitut

				2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Stadshypotek	1,38	2025-04-30	4 000	390 000	394 000
Stadshypotek	1,87	2027-03-01	229 720	45 827 258	46 232 560
Summa			233 720	46 217 258	46 626 560

Nästa års amortering beräknas uppgå till 233 720
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till -
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 983 538

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 1 168 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 45 048 658

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 353 560	47 353 560
Summa	47 353 560	47 353 560

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	4 912	4 912
Summa	4 912	4 912

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	139 319	141 092
Upplupna räntekostnader	449	453
Övriga upplupna kostnader	30 728	15 001
Summa	170 496	156 546

Underskrifter

Södertälje den

.....
Sandrela Zaro

.....
Christina Khado

.....
Fadi Dikran

.....
Nazar Mansoor

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Lena Zozulyak
BoRevision iSverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blomsterprakten, org.nr. 769614-1030

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomsterprakten för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen under förutsättning att resultaträkningen och balansräkningen för år 2021 först har fastställts.

Grund för uttalanden med reservation

Årsredovisningen för 2021 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2022. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

Uttalande med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blomsterprakten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen under förutsättning att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisning för 2021, men varken till- eller avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

Grund för uttalanden med reservation

Årsredovisning för 2021 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2022. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts och beslut har inte fattats om disposition av resultatet för 2021.

Då det inte har presenterats några protokoll från styrelsens sammanträden saknar jag underlag för att uttala mig om styrelsens förvaltning och eventuell ansvarsfrihet.

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.

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 provar 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.

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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