



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF JÄRNA ÄNG

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.



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 äger fastigheten Ene 4:221 som uppfördes år 2019, i vilket man upplåter lägenheter. Fastigheten är belägen på Mölnbovägen 23 R, 23 S och 23 T i Järna. Gemensamhetsanläggningen Ene GA:23 vilar på Ene 4:221. Syftet med GA:23 är gemensamt skötsel av parkering och kringliggande gröna ytor. Föreningens andel av Ene GA:23 uppgår till 47%.

Aktierna i Enefast i Järna 10 AB har skrivits ner till noll. Bolaget är under avveckling genom likvidation och bedöms inte ha några tillgångar när likvidationen avslutas under 2023.

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

Bostäder och lokaler

Samtliga 40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 824 kvm. Föreningen har 36 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Per Jonsson	Ordförande
Åsa Jonsson	Ledamot, sekreterare
Ulla Svärd	Ledamot
Kerstin Ahlbeck	Ledamot
Stig Göran Magnusson	Suppleant
Anette Lundberg	Suppleant
Wolfgang Scherzer	Suppleant (avgick under 2022)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollfört sammanträde.

Revisor

Lena Zozulyak, Borevision AB är revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Käck och Malin Lundstedt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-11. 

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsförvaltning Engberg AB	Yttre skötsel, sommar och vinter
PW Hiss & EI AB	Hisservice
Bredbandsbolaget	Bredband
PIMA Städservice AB	Trappstädning
SLP Hiss & Luftbesiktning AB	Besiktning av hissarna
Anticimex	Skadedjur
Södertälje ventilation	Ventilation, aggregat i badrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Hela fastigheten är besiktigades för att fastställa slutleverans av byggnationen och resterande åtgärds punkter kopplat till slutleverans.

Årets utförda underhåll

Under året har endast mindre underhåll av löpande karaktär utförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 13% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelse skett. Föreningen hade 48 medlemmar vid årets slut.

Framtida investeringar och underhåll

Fastigheten är ny och något större underhåll är inte planerat de närmaste åren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 570 000	-	-4 001 529	-1 070 649

Resultatdisposition

Reservering till yttre fond

Uttag ur yttre fond

Balanseras i ny räkning

Årets resultat

Vid årets utgång

			-1 070 649	1 070 649
			-1 448 728	-1 448 728
88 570 000	-	-5 072 178	-1 448 728	

0.2

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 001 699	1 960 335	1 846 976	771 681	
Årets resultat	-1 448 728	-1 070 649	-1 169 045	-2 811 334	
Soliditet %	72	72	72	68	
Likviditet %	313	285	119	57	
Snittränta lån den 31/12 %	1,8	0,6	0,9	1,9	
Räntekänslighet %	21,0	20,8	21,4	45,0	
Årsavgift i kr/ kvm	545	545	545	251	
Skuldsättning i kr/ kvm	11 352	11 352	11 352	11 467	
Sparande i kr/ kvm	91	225	190	-391	
Energikostnad i kr/ kvm	195	132	93	37	

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 exklusive nästa års låneomsättning. 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.

07

Kassaflöde

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Likvida medel vid årets början		932 346	341 958
Pengar in			
Avgifter och hyror		2 001 699	1 960 335
Ränteintäkter		16 575	1 670
Ökning av kortfristiga skulder		94 610	
Summa årets flöde in		2 112 884	1 962 005
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 167 405	-841 101
Övriga externa kostnader		-152 459	-177 686
Personalkostnader		-35 167	-20 235
Räntekostnader		-355 100	-286 761
Ökning av kortfristiga fordringar		-155 410	-42 478
Minskning av kortfristiga skulder			-3 357
Summa årets flöde ut		-1 865 541	-1 371 618
Summa av kassaflödet		247 343	590 387
Likvida medel vid årets början		932 346	341 958
Likvida medel vid årets slut		1 179 689	932 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-5 072 178
Årets resultat	-1 448 728
Summa	-6 520 906

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 520 906
Summa	-6 520 906

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

02

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 910 263	1 901 136
Övriga rörelseintäkter	3	91 436	59 199
Summa rörelseintäkter		<u>2 001 699</u>	<u>1 960 335</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 167 405	-841 101
Övriga externa kostnader	5	-152 459	-177 687
Personalkostnader och arvoden	6	-35 167	-20 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 706 871	-1 706 871
Övriga rörelsekostnader		<u>-50 000</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-1 110 203</u>	<u>-785 559</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 575	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-355 100</u>	<u>-286 761</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 448 728</u>	<u>-1 070 649</u>
Årets resultat		<u>-1 448 728</u>	<u>-1 070 649</u>

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	113 087 807	114 794 678
		<u>113 087 807</u>	<u>114 794 678</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	-	50 000
		<u>-</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 087 807</u>	<u>114 844 678</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 058	27 036
Övriga fordringar	9	178 918	94 936
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 175 766	928 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	137 785	41 380
		<u>1 494 527</u>	<u>1 091 775</u>
Kassa och bank	11	3 923	3 923
Summa omsättningstillgångar		<u>1 498 450</u>	<u>1 095 698</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 586 257</u>	<u>115 940 376</u>

07

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 570 000	88 570 000
		<u>88 570 000</u>	<u>88 570 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 072 178	-4 001 529
Årets resultat		-1 448 728	-1 070 649
		<u>-6 520 906</u>	<u>-5 072 178</u>
Summa eget kapital		<u>82 049 094</u>	<u>83 497 822</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	10 000 000
		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 058 200	22 058 200
Leverantörsskulder		110 736	113 273
Övriga kortfristiga skulder	13	3 308	3 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	364 919	267 133
		<u>22 537 163</u>	<u>22 442 554</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 586 257</u>	<u>115 940 376</u>

02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. 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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arsavgifter	1 539 168	1 539 168
Hyror p-platser	141 300	148 000
El-avgifter	193 894	197 899
Parkeringsavgifter	24 804	9 587
Övriga intäkter	11 097	6 482
Summa	1 910 263	1 901 136

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vidarefakturerering av kostnader avseende GA	91 436	59 199
Summa	91 436	59 199

02

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	372 880	191 138
Fastighetsskötsel	254 514	185 176
Försäkringar	59 900	53 438
Bredband	7 751	7 459
Löpande underhåll	137 498	73 492
Sophantering	87 285	87 908
Uppvärmning	177 959	183 033
Vatten och avlopp	67 919	58 181
Övrigt	1 699	1 276
Summa	1 167 405	841 101

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	75 376	76 417
Föreningsverksamhet	1 308	815
Förbrukningsinventarier	-	17 635
Kontorsmaterial	-	2 710
Hyror, förråd	36 664	35 660
Pantförskrivningsavgifter	2 413	4 279
Revisionsarvoden	28 250	20 750
Överlåtelseavgifter	6 003	2 380
Övriga externa tjänster (bygglovsansökan)	-	16 000
Övriga förvaltningskostnader	2 445	1 041
Summa	152 459	177 687

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	29 003	15 000
Arbetsgivaravgifter	5 714	3 360
Övriga personalkostnader	450	1 875
Summa	35 167	20 235

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	85 700 650	85 700 650
Ingående anskaffningsvärden mark	34 214 641	34 214 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 915 291	119 915 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 120 613	-3 413 742
Årets avskrivningar	-1 706 871	-1 706 871
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 827 484	-5 120 613
Redovisat värde vid årets slut	113 087 807	114 794 678
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder under uppbyggnad	53 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	9 000 000	6 600 000
Summa	62 000 000	44 600 000

Not 8 Andelar i dotterbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Enefast i Järna 10 AB, 559100-2018, Södertälje	500	100	50 000
Nedskrivning av aktier p g a pågående likvidation			-50 000
			-

Not 9 Övriga fordringar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fordringar på medlemmar	85 915	0
Fordringar från upplåtelsen av bostadsrätterna	92 900	92 900
Skattekonto	103	2 036
	178 918	94 936

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	60 774	8 306
Övriga förutbetalda kostnader	77 011	33 074
Summa	137 785	41 380

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto	3 923	3 923
Summa	3 923	3 923

07

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,52	2022-03-28		10 000 000
Swedbank	0,52	2022-03-28		12 058 200
Swedbank	0,91	2023-12-21	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,82	2023-02-24	12 058 200	
Swedbank	3,94	2025-09-25	10 000 000	
Summa			32 058 200	32 058 200

Nästa års amortering beräknas uppgå till	-
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	22 058 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	32 058 200
---	------------

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	3 308	1 918
Ränteskuld till Skatteverket	-	2 030
Summa	3 308	3 948

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

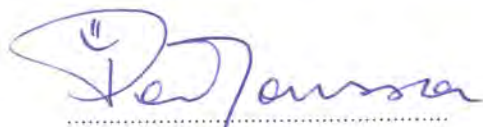
	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	169 370	162 043
Upplupna räntekostnader	4 865	1 399
Upplupna arvoden	24 001	18 360
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 570	-
Övriga upplupna kostnader	162 113	85 330
	364 919	267 132

02

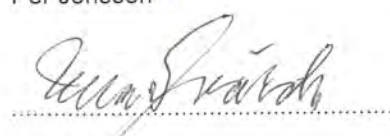
Bostadsrättsföreningen Järna Äng
769633-6457

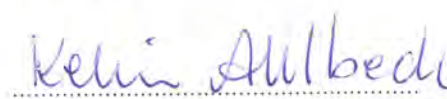
Underskrifter

Järna den 19/4-23

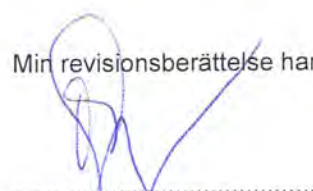

Per Jonsson


Åsa Jonsson


Ulla Sward


Kerstin Ahlbeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-07


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järna Äng, org.nr. 769633-6457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järna Äng 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 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 revisionssed 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

02

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 Järna Ång 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 revisionssed 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 den 7/05-2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans 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