



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Närheten i
Ulricehamn

769627-9574

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999;1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Ulricehamns kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Kjellén
Ingvor Åberg
Tom Tillman
Lena Lilja

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Berit Haraldsson
Tina Falkenman
Gunnel Wismén

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Peter Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Revisorssuppleanter

Monica Tillman

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Ewa Dahlberg
Viktoria Petersson

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Fastigheter

Föreningen har fastigheten Ulricehamns Tvingen 5 med adress Storgatan 51 i Ulricehamn. Taxeringsvärdet är 31 294 000 kr varav byggnad 27 000 000 kr och mark 4 294 000 kr.

Bostäder och lokaler

Fastigheten har 27 st lägenheter. Fördelat enligt följande:

Antal	Typ	
10	2 rum och kök	570 kvm
14	3 rum och kök	1 021,5 kvm
2	4 rum och kök	218,5 kvm
1	Övernattningslägenhet	

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga avtal

El	Ulricehamns Energi
VA	Ulricehamns Energi
Fjärrvärme	Ulricehamns Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Bland årets händelser kan följande nämnas:

Vi följer vår underhållsplan där den stora händelsen var målning av fastighetens träfasad.

Elstödet (en återbetalning från staten) som tillkommit som ett resultat av extremt höga elpriser innebar att vår förening fick 22.855:-.

Under nästa år kommer det att införas ett nytt system för hushållsnära återvinning och föreningen har skapat en kontakt md UEAB som är ansvarig för genomförande av förändringen.

Som vanligt har vi på föreningens bekostnad bytt ut samtliga ventilationsfilter.

Även denna vinter sköter vi snöskottningen i egen regi.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgar varje år uppgå till minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och därmed har hyran varit oförändrad. För att stärka ekonomin har en del av föreningens kapital placerats på ett räntebärande konto. Föreningens kontakter med ekonomibyrån, revisorn och banken får anses vara goda.

Föreningens ekonomi består av medlemsinsatserna samt lån hos bank.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Gjorda amorteringar	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr
Summa Kapitaltillskott	320 000 kr	320 000 kr	320 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft 14 möten varav 1 extra och i anslutning till dessa har det delats ut en medlemsinformation till samtliga medlemmar.

Gästlägenheten är en uppskattad möjlighet i föreningen. Till en kostnad om 200:- per natt kan upp till 4 gäster övernatta. Under året har den varit uthyrd 48 nätter.

En ny medlem i föreningen har godkänts av styrelsen.

Föreningens medlemmar har inbjudits till aktiviteter vid 6 tillfällen under året. Den första var årsstämman som förtjänstfull leddes av Lars Svensson. Ett årsmöte som blev odramatiskt. En extra stämma genomfördes också för att godkänna förslag i andra omgången till nya stadgar. Föreningen som är medlemmar i Bostadsrätterna följer deras normalstadgar och detta åstadkom inte heller några problem. Genom medlemskapet får samtliga medlemmar deras medlemstidning.

Det tredje och fjärde tillfället var vårens och höstens fixardag då vi tillsammans tar hand om vår ute- och innemiljö. Allt för att hålla nere föreningens kostnader. Vi genomförde också en sommarfest på takterrassen med glada och förväntansfulla medlemmar. Året avslutades med en julfest. Ett relativt stort antal av föreningens medlemmar har kunnat delta vid dessa aktiviteter. Det är positivt eftersom det också skapar delaktighet och gemenskap mellan våra medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter	1 543	1 427	1 561	1 556	1 526
Balansomslutning	48 835	49 365	49 516	49 669	50 186
Resultat efter finansiella poster	-241	25	275	245	314
Soliditet (%)	59	58	58	58	56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	740	808	808	792
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 005	11 182	11 358	11 473	12 332
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	26 237	26 446	26 655	26 864	27 074
Sparande per kvm (kr/kvm)	258	248	363	346	385
Räntekänslighet (%)	14	15	14	14	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	149	134	114	74
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	94	94

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 850 000	412 748	590 159	24 762	28 877 669
Disposition av föregående års resultat:		100 000	-75 238	-24 762	0
Årets resultat				-241 169	-241 169
Belopp vid årets utgång	27 850 000	512 748	514 921	-241 169	28 636 500

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	514 921
årets förlust	-241 169
	273 752

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	173 752
	273 752

I årets resultat ingår avskrivningar med 379 948 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkas inte föreningens likviditet.

Resultat exluderat avskrivningar 138 779 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden till yttre underhåll till 612 748 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 542 746	1 427 393
Övriga intäkter		24 692	1 207
		1 567 438	1 428 600
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-869 855	-606 273
Övriga kostnader	4	-86 661	-81 042
Personalkostnader	5	-45 568	-45 568
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-379 948	-382 050
		-1 382 031	-1 114 933
Rörelseresultat		185 407	313 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 837	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-447 412	-289 443
		-426 575	-288 905
Resultat efter finansiella poster		-241 169	24 762
Resultat före skatt		-241 169	24 762
Årets resultat		-241 169	24 762

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	47 433 041	47 794 165
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	55 596	73 082
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	1 338
		47 488 637	47 868 585

Summa anläggningstillgångar

47 488 637

47 868 585

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		43	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 709	34 814
		33 752	34 831

Kassa och bank

Kassa och bank		1 312 647	1 461 389
Summa omsättningstillgångar		1 346 399	1 496 220

SUMMA TILLGÅNGAR

48 835 036

49 364 805

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 850 000	27 850 000
Fond för yttre underhåll		512 748	412 748
		28 362 748	28 262 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		514 921	590 159
Årets resultat		-241 169	24 762
		273 752	614 921
Summa eget kapital		28 636 500	28 877 669
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 12	13 166 922	19 918 801
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 751 879	320 000
Leverantörsskulder		6 671	8 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	273 064	240 176
Summa kortfristiga skulder		7 031 614	568 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 835 036	49 364 805

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-241 169

24 762

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

379 948

382 050

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

138 779

406 812

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 079

-3 219

Förändring av leverantörsskulder

-1 488

2 350

Förändring av kortfristiga skulder

32 888

141 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten

171 258

547 901

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-320 000

-320 000

Årets kassaflöde

-148 742

227 901

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 461 389

1 233 488

Likvida medel vid årets slut

1 312 647

1 461 389

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter intäktsförs i takt med utnyttjandet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens har gjorts i enlighet med stadgarna.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning för byggnad

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<u>Byggnadskomponenter:</u>	<u>Antal år</u>
Stomme och grund	145
Inneväggar	145
Takarbeten	45
Fasad	45
Fönster	45
Inre ytskikt	18
Inrede	40
Värme, Sanitet VS	90
Ventilation	80
El	100
Hiss	50
Anläggningsavgift VA	90
Anslutningsavgift Fjärrvärme	90
Anslutningsavgift El	100
Rännor och kopplingar	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 461 876	1 340 053
Årsavgifter parkering	71 070	74 540
Hyra av gästlägenhet	9 800	12 800
	1 542 746	1 427 393

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	57 195	149 249
Städ	66 007	60 840
Elavgifter	110 388	118 294
Fjärrvärme	102 958	84 265
VA	70 139	66 542
Fastighetsförsäkringar	17 517	16 316
Reparation och underhåll fastighet	328 398	0
Hyra parkeringsplatser	74 840	71 655
Sophämtning	28 068	27 245
Förbrukningsinventarier	3 000	1 003
Förbrukningsmaterial	3 306	1 937
Övriga kostnader	8 039	8 927
	869 855	606 273

Reparation och underhåll av fastighet avser åtgärder i enlighet med underhållsplan. Styrelsen har valt att inte ta i anspråk underhållsfonden.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Redovisningstjänster	20 251	16 841
Ersättning till revisor	23 438	18 125
Representation	14 804	12 632
Övriga externa tjänster	7 413	7 425
Övriga externa kostnader	20 755	26 019
	86 661	81 042

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 000	40 000
	40 000	40 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 568	5 568
	5 568	5 568
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 568	45 568

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	447 412	289 443
	447 412	289 443

Not 7 Byggnader och mark

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 377 442	50 377 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 377 442	50 377 442
Ingående avskrivningar	-2 583 277	-2 222 153
Årets avskrivningar	-361 124	-361 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 944 401	-2 583 277
Utgående redovisat värde	47 433 041	47 794 165
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	4 294 000	4 294 000
	31 294 000	31 294 000
Bokfört värde byggnader	38 411 038	38 772 162
Bokfört värde mark	9 022 003	9 022 003
	47 433 041	47 794 165

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 862	174 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 862	174 862
Ingående avskrivningar	-101 780	-84 294
Årets avskrivningar	-17 486	-17 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 266	-101 780
Utgående redovisat värde	55 596	73 082

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 200	17 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 200	17 200
Ingående avskrivningar	-15 862	-12 422
Årets avskrivningar	-1 338	-3 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 200	-15 862
Utgående redovisat värde	0	1 338

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 318 801	18 638 801
	18 318 801	18 638 801

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån 985 762 712-0	1,55	2026-11-10	7 030 109	7 120 109
Lån 985 762 727-8	1,14	2025-11-10	6 366 813	6 611 879
Lån 695 286 467-3	4,03	2024-11-10	6 521 879	6 506 813
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-230 000	-320 000
Avgår lån del som klassificeras som kortfristig skuld			-6 521 879	0
			13 166 922	19 918 801
Kortfristig del av långfristig skuld			6 751 879	320 000

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 320 000kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	74 063	69 896
Övriga upplupna kostnader	199 001	170 280
	273 064	240 176

Ulricehamn 21/3-2024


Tommy Kjellén
Ordförande


Ingvor Åberg


Tom Tillman


Lena Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3-2024

BDO Göteborg AB


Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn
Org.nr. 769627-9574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 21/3-2024

BDO Göteborg AB



Peter Karlsson

Auktoriserad revisor