



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF PLAFONDENSELN 1

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 Plafondpenseln 1 i Nykvarn, 769613-1155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för uthyrning för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plafondpenseln 23 på adressen Bruksparken 8 i Nykvarn. Byggnaden uppfördes 2007. Föreningen upplåter lägenheter i fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nytt avtal om fastighetsförsäkring ska tecknas under 2024.

Bostäder

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1 998 kvm.

Styrelse

Robert Wiklund	Ordförande
Kirsti Niemelä	Ledamot
Viktoria Bäck	Ledamot
Tanmay Revadekar	Ledamot
Emelie Linde	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Johan Bergqvist	Suppleant
Anneli Loftén	Suppleant
Göran Markne	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Chenö Ecer Söderman, Inger Carlström och Jarmo Niemelä (sammakallande).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-06-04. På stämman beslutades att föreningen ska ansöka om provmedlemskap i HSB Södertälje ek för.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes vid två tillfällen under 2023 med en helårseffekt på totalt 13 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Föreningen har två lån om vardera drygt 10 Mkr. Ett lån löper för närvarande med rörlig ränta som ändras kvartalsvis.

Styrelsen har gjort en fastighetsbesiktning i egen regi under året som grund för den årliga underhållsplaneringen. En större underhållsåtgärd har gjorts under 2023; målning av vindskivor, takfot och entréer. Under 2024 ska obligatorisk ventilationskontroll utföras.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen hade 40 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 4 medlemmar och avgått 4 medlemmar.

Medlemskap

Föreningen är provmedlem i HSB Södertälje sedan 1,5 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	26 385 810	830 258	-3 527 985	-231 639
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		169 000	-169 000	
Uttag ur yttre fond		-9 065	9 065	
Balanseras i ny räkning			-231 640	231 639
Årets resultat				-466 873
Vid årets utgång	26 385 810	990 193	-3 919 560	-466 873

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2019-12-31
Intäkter	1 996 028	1 793 394	1 726 000	1 812 000	1 859 000
Årets resultat	-466 873	-231 639	6 087	224 000	16 000
Årets kassaflöde	-218 302	163 808			
Soliditet %	52	52	52	52	52
Likviditet %	165	177	399		
Snittränta lån den 31/12 %	2,8	0,7	0,7	1,1	1,5
Räntekänslighet %	11,8	13,6	13,8	13,1	12,5
Årsavgift i kr/ kvm *	952	846	772	821	867
Skuldsättning i kr/ kvm	10 323	10 473	10 661	10 773	10 848
Sparande i kr/ kvm	62	57	197		
Energikostnad i kr/ kvm	262	260			

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

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 bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter och avgifter för TV/bredband från och med 2022.

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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjer årsavgiften med 10 % 2024-07-01 i syfte att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-3 919 560
Årets resultat	-466 873
Reservation till underhållsfond	-150 000
Inaspråktagande av underhållsfond	255 008
Summa	<u>-4 281 425</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-4 281 425</u>
	-4 281 425

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 952 075	1 745 644
Övriga rörelseintäkter	3	43 953	47 750
Summa rörelseintäkter		<u>1 996 028</u>	<u>1 793 394</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 167 669	-1 248 745
Övriga externa kostnader	5	-192 771	-207 109
Underhåll enligt plan	6	-255 008	-9 065
Personalkostnader och arvoden	7	-97 560	-72 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-336 048</u>	<u>-336 048</u>
Rörelseresultat		<u>-53 028</u>	<u>-80 432</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		930	6 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-414 775</u>	<u>-157 971</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-466 873</u>	<u>-231 639</u>
Årets resultat		<u>-466 873</u>	<u>-231 639</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	42 999 964	43 336 012
		<u>42 999 964</u>	<u>43 336 012</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 999 964</u>	<u>43 336 012</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 185	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		991 205	1 509 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 507	35 220
		<u>1 048 897</u>	<u>1 544 728</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 048 897</u>	<u>1 544 728</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 048 861</u>	<u>44 880 740</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 385 810	26 385 810
Fond för yttre underhåll		990 193	830 258
		<u>27 376 003</u>	<u>27 216 068</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 919 560	-3 527 985
Årets resultat		-466 873	-231 639
		<u>-4 386 433</u>	<u>-3 759 624</u>
Summa eget kapital		<u>22 989 570</u>	<u>23 456 444</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 112 500	10 087 500
		<u>10 112 500</u>	<u>10 087 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 512 500	10 837 500
Leverantörsskulder		97 382	51 437
Skatteskulder		99 456	96 275
Övriga kortfristiga skulder		-	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	237 453	350 434
		<u>10 946 791</u>	<u>11 336 796</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 048 861</u>	<u>44 880 740</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-466 873	-231 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		336 047	336 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-130 826	104 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-22 470	105
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-65 006	59 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-218 302	163 808
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-375 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-375 001
Årets kassaflöde		-518 302	-211 193
Likvida medel vid årets början		1 509 507	1 720 701
Likvida medel vid årets slut		991 205	1 509 508

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

HSB Södertälje är ekonomisk förvaltare för bostadsrättsföreningen från och med januari 2022. På grund av bytet av förvaltare kan exakta jämförelsesiffror för år 2021 inte presenteras.

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.

Avskrivningar sker enligt en 1-100 årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga genomsnittliga avskrivningen för byggnader och fastighetsförbättringar uppgår till 0,88%, och 5% för markanläggningar.

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 stadgarna om att förslag tas fram av styrelsen. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 743 744	1 541 190
Årsavgifter, värme	8 295	16 920
Årsavgifter, TV & bredband	149 376	132 096
Hyror, förråd	2 800	3 200
Hyror, p-platser	36 300	37 500
Övriga intäkter	11 560	14 738
Summa	1 952 075	1 745 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	19 915	-
Ersättning från försäkringsbolag	24 038	47 750
Summa	43 953	47 750

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	97 704	119 148
Fastighetsskötsel	168 389	143 162
Försäkringar	50 999	45 351
Kommunal fastighetsavgift	50 848	48 608
Löpande underhåll	173 479	140 721
Försäkringsärende	24 038	173 426
Sophantering	52 689	55 658
Uppvärmning	335 477	323 346
Vatten och avlopp	90 621	77 076
Övriga driftskostnader	123 425	122 249
Summa	1 167 669	1 248 745

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	88 684	101 568
Teknisk förvaltning	19 004	-
Föreningsverksamhet	-	632
Föreningsstämma/ styrelsemöte	600	422
Konsultarvoden	21 469	56 689
Bankkostnader	-	223
Kreditupplysningar	625	-
Medlemsavgift HSB	14 600	5 500
Pantförskrivningsavgifter	2 100	2 414
Revisionsarvoden	27 625	15 000
Telefoni	5 100	6 868
Överlåtelseavgifter	5 146	6 021
Övrigt	7 818	11 772
Summa	192 771	207 109

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme	7 347	-
Ventilation	63 213	-
Byggnad, utvändigt	149 000	-
Fasader	22 531	-
Tvättstuga	-	9 065
Övrigt underhåll	12 917	-
Summa	255 008	9 065

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	45 000	39 917
Arvode, vicevärd	24 000	14 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	22 560	12 942
Summa	97 560	72 859

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2007

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	37 457 404	37 457 404
Ingående anskaffningsvärden mark	9 000 000	9 000 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	136 220	136 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 593 624	46 593 624
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 257 613	-2 921 565
Årets avskrivningar	-336 047	-336 047
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 593 660	-3 257 612
Redovisat värde vid årets slut	42 999 964	43 336 012
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Summa	39 000 000	39 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	37 507	35 220
Summa	37 507	35 220

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	4,79	Rörligt	10 312 500	10 462 500
SBAB	0,79	2025-05-09	10 312 500	10 462 500
Summa			20 625 000	20 925 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			10 312 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 112 500	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			1 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			19 625 000	

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 600 000	33 600 000
Summa	33 600 000	33 600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	150 895	147 440
Övriga upplupna kostnader	86 558	202 994
Summa	237 453	350 434

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Robert Wiklund

.....
Kirsti Niemelä

.....
Viktoria Bäck

.....
Tanmay Revadekar

.....
Emelie Linde

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plafondpenseln 1 i Nykvarn, org.nr. 769613-1155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plafondpenseln 1 i Nykvarn för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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 revisionsmed 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 Plafondpenseln 1 i Nykvarn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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

