



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF BERGSGATAN 17

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 Bergsgatan 17, 769620-4762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 äger fastigheten Mården 5. Fastighetens byggnadsår är 1950 och värdeåret är 1962. Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar ovan mark, jämte oisolerad vind- samt souterängsvåning som inretts till bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring via Volante. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Av föreningens 18 lägenheter är 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 922 kvm. Föreningen upplåter 1 lägenhet med hyresrätt med den totala bostadsytan 45 kvm. I fastigheten finns tvättstuga och skyddsrum i källarplan samt lägenhetsförråd i souterängplan.

Styrelse

Mats Hvalgren	Ordförande
Gafor Bäck	Ledamot
Karl Forsbäck	Ledamot
Louise Wäppling	Ledamot
Liia Sulomägi	Ledamot
Samuel Boding	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman beslutades att införa nya stadgar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-03-30. Stämman beslutade att genomföra byte av köks- och badrumsstam för de lägenheter som återstod. Stämman fattade även det andra beslutet att införa nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 1,5% från 2023-01-01 och med ytterligare 10% från 2023-10-01 för att framförallt finansiera höjda räntekostnader. Inför 2024 har styrelsen beslutat att tillsvidare lämna avgiften oförändrad.

Nya stadgar för föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-09-29.

Den största underhållsåtgärden under året är stamreovering av 8 badrum och 6 kök. Även värmestammarna är renoverade, men renovering av värmestammen i källarplanet skjuts till 2024. Investeringsutgiften för stamreoveringen redovisas i sin helhet som anskaffningskostnad för byggnad och skrivs av på 50 år.

En ny tvättmaskin och torktumlare har installerats i den gemensamma tvättstugan.

Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 2,5 Mkr för finansiering av stamreoveringen. Två befintliga lån har villkorsändrats under 2023 med högre räntekostnader som följd.

Medlemsinformation

Ingen överlåtelse har skett under året. Föreningen hade 20 medlemmar vid årets utgång.

Framtida underhåll av fastigheten

Under oktober månad gjorde styrelsen en besiktning av fastigheten som underlag till underhållsplaneringen. Underhållsplanen sträcker sig 20 år framåt. Under 2024 avser styrelsen att fokusera underhållsåtgärderna på att byta värmestammen i källarvåningen samt genomföra den obligatoriska ventilationskontrollen och eventuella efterföljande åtgärder.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 978 494	397 594	-1 336 328	136 620
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		102 000	-102 000	
Uttag ur yttre fond		-	-	
Balanseras i ny räkning			136 619	-136 620
Årets resultat				-126 022
Vid årets utgång	7 978 494	499 594	-1 301 709	-126 022

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 039 173	1 011 497	1 005 520	990 670	969 432
Årets resultat	-126 022	136 620	113 330	-571 279	176 348
Årets kassaflöde	578 607	-242 892	200 437	-681 838	-679 131
Soliditet %	43	53	52	51	53
Likviditet %	123	169	241	163	363
Snittränta lån den 31/12 %	4,5	2,5	1,9	1,9	1,9
Räntekänslighet %	8,9	6,6	6,7	6,9	7,2
Årsavgift i kr/ kvm	1 040	1 012	1 002	987	967
Skuldsättning i kr/ kvm	8 800	6 323	6 431	6 538	6 646
Sparande i kr/ kvm	224	423	357	439	413
Energikostnad i kr/ kvm	275	267			

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

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, el och vatten delat med total boyta och lokalyta..

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och att ekonomiska åtaganden kan infrias.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-1 301 709
Årets resultat	-126 022
Reservation till underhållsfond	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond	97 049
Summa	-1 349 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 349 682
--------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 039 173	1 011 497
Summa rörelseintäkter		1 039 173	1 011 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-429 460	-378 229
Övriga externa kostnader	4	-92 435	-80 810
Underhåll enligt plan		-97 048	-
Personalkostnader och arvoden	5	-18 399	-15 770
Övriga rörelsekostnader	6	-	-35 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 569	-236 528
Rörelseresultat		156 262	264 386
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 008	2 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 292	-130 296
Resultat efter finansiella poster		-126 022	136 620
Årets resultat		-126 022	136 620

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 237 419	12 947 955
		15 237 419	12 947 955
Summa anläggningstillgångar		15 237 419	12 947 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 181	8 005
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 127 693	549 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 369	27 368
		1 153 243	584 458
Summa omsättningstillgångar		1 153 243	584 458
SUMMA TILLGÅNGAR		16 390 662	13 532 413

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 978 494	7 978 494
Fond för yttre underhåll		499 594	397 594
		<u>8 478 088</u>	<u>8 376 088</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 301 709	-1 336 328
Årets resultat		-126 022	136 620
		<u>-1 427 731</u>	<u>-1 199 708</u>
Summa eget kapital		<u>7 050 357</u>	<u>7 176 380</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 769 136	1 425 247
		<u>6 769 136</u>	<u>1 425 247</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 740 927	4 689 020
Leverantörsskulder		238 637	32 594
Skatteskulder		55 944	54 004
Övriga kortfristiga skulder		8 599	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	527 062	147 798
		<u>2 571 169</u>	<u>4 930 786</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 390 662</u>	<u>13 532 413</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-126 022	136 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		245 570	272 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		119 548	408 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 823	-10 396
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		588 473	7 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		717 844	405 841
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 535 033	-544 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 535 033	-544 529
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 500 000	-
Amortering av lån		-104 204	-104 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 395 796	-104 204
Årets kassaflöde		578 607	-242 892
Likvida medel vid årets början		549 086	791 977
Likvida medel vid årets slut		1 127 693	549 085

I kassaflödesanalysen medräknas föeningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	958 458	932 808
Hyror, bostäder	76 152	76 152
Elstöd	2 531	-
Övriga intäkter	2 032	2 537
Summa	1 039 173	1 011 497

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	17 629	17 456
Fastighetsskötsel	24 420	38 254
Försäkringar	32 068	24 977
Kommunal fastighetsavgift	28 602	27 642
Löpande underhåll	13 778	-
Försäkringsärenden	23 248	-
Sophantering	36 951	27 519
Uppvärmning	206 788	193 909
Vatten och avlopp	41 493	47 168
Övriga driftskostnader	4 483	1 304
Summa	429 460	378 229

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	62 562	59 142
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 130	-
Pantförskrivningsavgifter	1 973	-
Revisionsarvoden	15 715	12 000
Underhållsplan	7 148	7 052
Överlåtelseavgifter	1 208	1 190
Övrigt	2 699	1 426
Summa	92 435	80 810

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	14 000	12 000
Sociala avgifter	4 399	3 770
Summa	18 399	15 770

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangering stammar i källaren	-	35 774
Summa	-	35 774

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2081.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1962
Fastighetsbeteckning: Mården 5

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 740 263	11 239 434
Ingående anskaffningsvärden mark	3 431 456	3 431 456
Årets investering byggnader	2 535 033	544 528
Årets avyttringar och utrangeringar		-43 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 752	15 171 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 223 764	-1 995 162
Årets avskrivningar	-245 569	-236 528
Årets avyttringar och utrangeringar		7 926
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 469 333	-2 223 764
Redovisat värde vid årets slut	15 237 419	12 947 954
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 313 000	4 313 000
Summa	13 913 000	13 913 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	22 369	27 368
Summa	22 369	27 368

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Stadshypotek	4,41	2025-01-30	1 389 500	1 413 500
Stadshypotek	4,26	2028-01-30	1 574 045	1 591 297
Stadshypotek	1,95	2025-01-30	1 409 795	1 425 247
Stadshypotek	6,15	Rörligt	1 398 875	1 414 375
Stadshypotek	6,25	Rörligt	37 848	69 848
Stadshypotek	6,15	Rörligt	200 000	200 000
Stadshypotek	5,22	2026-09-01	1 250 000	-
Stadshypotek	5,06	2027-09-01	1 250 000	-
Summa			8 510 063	6 114 267

Nästa års amortering beräknas uppgå till 104 204

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 1 636 723

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 769 136

Amortering inom fem år beräknas uppgå till 521 020

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 7 989 043

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 589 000	6 833 000
Summa	8 589 000	6 833 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	79 758	68 940
Upplupna räntekostnader	43 098	19 341
Övriga upplupna kostnader	404 206	59 517
Summa	527 062	147 798

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Mats Hvalgren

.....
Gafor Bäck

.....
Karl Forsbäck

.....
Louise Wäppling

.....
Liia Sulomägi

.....
Samuel Boding

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergsgatan 17, org.nr. 769620-4762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergsgatan 17 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 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. 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 Bergsgatan 17 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

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 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