

Årsredovisning
för
Brf Kvarteret Linden 1

769635-1498

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Kvarteret Linden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har uppfört på fastigheten Ulricehamn Skansen 1 två st flerbostadshus med totalt 70 lägenheter. Inflyttning skedde i december 2022.

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

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

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt-Göran Andersson

Ordförande

Oscar Berglund

Lael Maanja

Charlotte Mårtensson

Claes Wistberg

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

2024

2024

Styrelsesuppleanter

Lars-Ola Segerqvist

Elisabeth Holm

Börje Axelsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Kvarteret Linden 1 vid extra föreningsstämma den 22 november 2023.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-10 och kungjordes 2018-10-12.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Ulricehamn Skansen 1, två flerfamiljshus om 6 respektive 8 våningar. Föreningen har också ett befintligt hus som renoveras till nystandard innehållande 4 lägenheter. Totalt 70 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också p-platser i såväl garage som p-platser utomhus.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 721 000 kr, varav mark 12 792 000 kr och byggnad 85 929 000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta kvm
10	1 rok	340
15	2 rok	815
26	3 rok	1 913
17	4 rok	1 548
<u>2</u>	5 rok	<u>251</u>
70		4 867
<u>1</u>	<u>Garage</u>	<u>827</u>
Total yta		5 694

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Varje bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet färdigställdes i december 2022 då inflyttning skedde. Boendestyrelse tog över ansvaret för föreningen den 22 november 2023.

Slutlig ekonomisk reglering för byggnationen med Hökerum Bygg skedde i maj 2023. I samband med detta är föreningens fastighet fullbetald. De fyra lägenheter som ligger i det äldre befintliga huset, Ansgarsgården, är inte färdigställda invändigt. Upplåtelse av lägenheterna har skett till Hökerum Bygg som kommer färdigställa dessa under 2024/2025. Föreningens ekonomi ska inte påverkas av någon ytterligare kostnad för färdigställandet, upplåtelse har skett till värden enligt ekonomisk plan och föreningen får in månadsavgifter för lägenheterna.

Boendestyrelsen har sedan de tillträdde satt sig in i föreningsinformation, avtal för fastigheten och dess drift, bla har avtal för el och fjärrvärme följts upp. Föreningen har en pågående diskussion med Ulricehamns Energi om fjärrvärmedebiteringen 2023 och framåt. Budget för 2024 har fastställts innebärande en höjning av månadsavgiften med 5 %. Detta för fortsatt trygghet av föreningens ekonomi uppskattat utifrån 2024 års kostnadsnivåer. Styrelsen har också arbetat med omplacering av föreningens lån som till hälften var placerat till rörlig ränta. Lånet är omplacerat med ny villkorsperiod till hälften 3 år och till hälften 2 år, se vidare i not 12 om föreningens lån.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Ulricehamn Garans AB, 559061-6289. Dotterbolaget administrerar uthyrningen av garageplatser till de boende.

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med Brf Kvarteret Linden 2 delägare i samfälligheten Skansen GA:1. Samfälligheten består av gemensamt utrymme för uteplats, källarlokal i Ansgarsgården, terrass i hus 1(Linden 1) och övernattningslägenhet i hus 3(Linden 2). Andelstal Brf Kvarteret Linden 1, 62%, Brf kvarteret Linden 2 38%.

Kapitaltillskott	2023-12-31
Gjorda amorteringar	671 689 kr
Summa Kapitaltillskott	671 689 kr

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

Väsentliga avtal

LBC	Hushållsavfall, tom 2023-12-31
Ulricehamns Energi	Hushållsavfall, from 2024-01-01
Ulricehamns Energi	Fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp
7H Kraft AB	Elhandel
Schindler Hiss AB	Hiss
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Älvsborg	Försäkring

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 96 st och vid årets utgång 99 st. Under verksamhetsåret har 5 av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	5 145	204
Resultat efter finansiella poster	-1 977	166
Soliditet (%)	65	59
Driftsnetto	3 252	109
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	1 012	0
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	11 678	11 796
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	13 663	13 801
Sparande (kr/kvm)	78	0
Räntekänslighet (%)	14	0
Energikostnad (kr/kvm)	144	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet färdigställdes under föregående år, ekonomisk avstämning skedde och from 16 december 2022 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede för år 2022 utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 2 420 103 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett from 2024-01-01. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 670 000	-65 710	166	125 604 456
Disposition av föregående års resultat:		166	-166	0
Årets resultat			-1 977 297	-1 977 297
Belopp vid årets utgång	125 670 000	-65 544	-1 977 297	123 627 159

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-65 544
årets förlust	-1 977 297
	-2 042 841

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	194 680
i ny räkning överföres	-2 237 521
	-2 042 841

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 194 680 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 420 103 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 442 806 kr

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 145 437	203 935
Övriga intäkter	3	49 007	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 789 560	-89 217
Övriga externa kostnader	5	-153 091	-5 151
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 420 103	0
		-4 362 754	-94 368
Rörelseresultat		831 690	109 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 809 009	-109 401
		-2 808 987	-109 401
Resultat efter finansiella poster		-1 977 297	166
Resultat före skatt		-1 977 297	166
Årets resultat		-1 977 297	166

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	190 268 647	192 688 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		190 268 647	192 688 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	140 942	390 942
		140 942	390 942
Summa anläggningstillgångar		190 409 589	193 079 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 304	5 288 465
Övriga fordringar		2 462	11 714 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296 623	84 862
		338 389	17 087 986
<i>Kassa och bank</i>		243 070	2 377 292
Summa omsättningstillgångar		581 459	19 465 278
SUMMA TILLGÅNGAR		190 991 048	212 544 970

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 670 000	125 670 000
		125 670 000	125 670 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-65 544	-65 710
Årets resultat		-1 977 297	166
		-2 042 841	-65 544
Summa eget kapital		123 627 159	125 604 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	65 813 369	66 497 062
Summa långfristiga skulder		65 813 369	66 497 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	683 692	671 688
Leverantörsskulder		27 539	7 675 400
Aktuella skatteskulder		101 161	86 400
Övriga skulder		17 820	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	720 308	12 009 964
Summa kortfristiga skulder		1 550 520	20 443 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 991 048	212 544 970

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 977 297	166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 420 103	0
Betald skatt		14 761	86 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		457 567	86 566
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 293 444	-4 956 180
Förändring av kortfristiga fordringar		9 064 856	-9 035 630
Förändring av leverantörsskulder		-7 647 861	7 675 400
Förändring av kortfristiga skulder		-8 880 539	-12 526 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 712 533	-18 756 165
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-139 891 094
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		250 000	-281 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten		250 000	-140 172 381
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	129 597 750
Amortering av lån		-671 689	-96 989 735
Inbetalda insatser		0	122 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-671 689	154 978 015
Årets kassaflöde		-2 134 222	-3 950 531
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 377 292	6 327 823
Likvida medel vid årets slut		243 070	2 377 292

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen föregående år, avser halva december från och med när föreningen tog över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens fastighet är färdigställd i slutet på föregående år. Avskrivning har skett på fastighetens byggnad från januari 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ulricehamn Garans AB, som ägde fastigheten Skansen 1 i Ulricehamns kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift bostäder (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån, Totala ytan (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån, Yta bostäder (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört underhåll genom den totala ytan (både upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt) i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 604 072	193 104
Hyror garage och parkeringsplatser*	198 930	5 250
Bredband/telefoni	134 909	5 581
Utdebitering el	137 463	0
Utdebitering varmvatten	51 301	0
Vidarefakturerings el laddplatser	11 625	0
Hyra gemensamhetsutrymme	800	0
Övriga intäkter	6 337	0
	5 145 437	203 935

*Uthyrning av garageplatser sker genom Ulricehamn Garans AB.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefakturerings kostnader GA	19 684	0
Vidarefakturerings kostnader vid byggnation	9 323	0
Ersättning för administration av garagebolag	20 000	0
	49 007	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	321 314	12 178
Löpande reparation och underhåll	85 570	2 494
Snö och halkbekämpning	126 506	0
Vatten och avlopp	157 291	13 742
Fjärrvärme	419 792	26 435
Elkostnader	243 531	29 076
Renhållning/sophämtning	147 911	2 991
Hiss och övriga serviceavtal	55 191	1 033
Bredband, Tv/Telefoni	137 461	0
Fastighetsförsäkring	33 554	1 268
Fastighetsskatt	11 210	0
Diverse övriga fastighetskostnader	21 222	0
Vidarefakturerings kostnader vid byggnation	9 323	0
Vidarefakturerings kostnader GA	19 684	0
	1 789 560	89 217

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och administration	128 751	5 151
Revision	22 000	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	2 340	0
	153 091	5 151

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 809 009	109 401
	2 809 009	109 401

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 688 750	21 209 518
Inköp	0	149 241 457
Omklassificeringar	0	31 588 138
Justerad köpeskilling	0	-9 350 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 688 750	192 688 750
Årets avskrivningar	-2 420 103	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 420 103	0
Utgående redovisat värde	190 268 647	192 688 750
Taxeringsvärden byggnader	85 929 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	12 792 000	12 600 000
	98 721 000	21 600 000
Bokfört värde byggnader	178 409 492	180 829 595
Bokfört värde mark	11 859 155	11 859 155
	190 268 647	192 688 750

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Ulricehamn Skansen 1. Fastigheten färdigställdes i slutet av föregående år. Avskrivning påbörjas from detta räkenskapsår.

Taxeringsvärde 2023 avser när fastigheten är taxerad som färdigställd. Under 2022 var det byggnation.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	31 588 138
Omklassificeringar	0	-31 588 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheten Ulricehamn Skansen 1. Byggnationen färdigställdes föregående år och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i posten, byggnader och mark.

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 942	109 655
Omvärderad köpeskilling	-250 000	281 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 942	390 942
Utgående redovisat värde	140 942	390 942

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ulricehamn Garans AB	100%	100%	1 000	140 942
				140 942

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Ulricehamn Garans AB	559061-6289	Ulricehamn	149 540	7 557

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	63 078 601	0
	63 078 601	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Ulricehamns Sparbank, Stibor 3 mån *	5,21	2023-03-31	0	33 584 375
Ulricehamns Sparbank	3,86	2027-11-10	33 248 531	33 584 375
Ulricehamns Sparbank	3,83	2025-11-10	16 624 265	0
Ulricehamns Sparbank	3,51	2026-11-10	16 624 265	0
			66 497 061	67 168 750
Kortfristig del av långfristig skuld			683 692	671 688

* Vid upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter i december 2022 placerades föreningslånet hos Ulricehamns Sparbank enligt ovan. Hälften av lånet var placerat med rörlig ränta, Stibor 3 mån. Räntesatsen i specifikationen ovan, 5,21%, är aktuell räntesats innan lånet omplacerades i december 2023. Lånet är omplacerat med ny villkorsperiod, till hälften 3 år och till hälften 2 år.

Föreningen har en amorteringsplan på 683 692 kr/år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	109 401
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	376 568	332 285
Administration garagebolag	180 000	0
Upplupna kostnader byggnation	0	11 468 874
Övriga upplupna kostnader	163 740	99 404
	720 308	12 009 964

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 168 750	67 168 750
	67 168 750	67 168 750

Ulricehamn

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Bengt-Göran Andersson
Ordförande

Oscar Berglund

Lael Maanja

Charlotte Mårtensson

Claes Wistberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557517043680

Dokument

ÅR 231231 Slutlig
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-08 12:35:12 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-05-12 22:46:21 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Bengt-Göran Andersson (BA)
bege5108@gmail.com
+46708726724



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT GÖRAN ANDERSSON"
Signerade 2024-05-08 12:49:21 CEST (+0200)

Oscar Berglund (OB)
o.berglund@hotmail.com
+46708846020



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR BERGLUND"
Signerade 2024-05-08 13:52:24 CEST (+0200)

Lael Maanja (LM)
lael.maanja@gmail.com
+46707209974



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAEL MAANJA"
Signerade 2024-05-10 09:44:56 CEST (+0200)

Charlotte Mårtensson (CM)
lottauhamn@gmail.com
+46707174521



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE MÅRTENSSON"
Signerade 2024-05-08 18:40:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517043680

Claes Wistberg (CW)
c.wistberg@telia.com
+46705958546



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES WISTBERG"
Signerade 2024-05-09 10:22:02 CEST (+0200)*

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-12 22:46:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 1, org.nr. 769635-1498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 1 för år 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Linden 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 trygghetssätt.

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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517043735

Dokument

Revisionsberättelse 231231 - Kvarteret Linden 1
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-05-08 12:35:20 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-05-12 22:46:41 CEST (+0200)*

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-12 22:46:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

