



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769630-8217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mässingen1	2016-02-29	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	garageplatser (varav 2 MC-platser)	0
2	p-platser	0
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 684
4	stadsradhus (upplåtna med bostadsrätt)	398
Totalt 95 objekt		4 082

Föreningen har bostadsrätter upplåtna med olika insatsnivåer och olika belåningsgrad. Det innebär att en likadan bostadsrätt kan ha en hög kapitalinsats och en låg avgift eller en låg kapitalinsats och hög avgift. Detta bestämdes för respektive bostadsrätt vid upplåtandet.

Nedan redovisas uppgifter om hela fastigheten oberoende av insatsnivåer. Inom parentes kan värden för respektive insatsnivå utläsas. Värden med hög insats syns i fet stil och låg insats syns med kursiv stil.



Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	16 st	(0 st, 16 st)
2 rum och kök	16 st	(0 st, 16 st)
3 rum och kök	25 st	(11 st, 14 st)
4 rum och kök	7 st varav 2 stadsradhus	(1 st, 6 st)
5 rum och kök	2 st varav 2 stadsradhus	(0 st, 2 st)

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Jennifer Ziljat	Ordförande	
Suzanne Wrafter	Ledamot	2023-08-10
Jessica Nyberg	Ledamot	
Pernilla Lindblom	Ledamot	
Petter Lakso	Ledamot	
Aron Sternlund	Ledamot	
Gunilla Hjerpe	Suppleant	
Edvard Båvenby	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pernilla Lindblom, Aron Sternlund, Edvard Båvenby och Gunilla Hjerpe.

Firman tecknas två i förening av Jessica Nyberg, Pernilla Lindblom, Petter Lakso, Aron Sternlund och Jennifer Ziljat.

Revisor har varit: Fridolf Gustavsson, Auktoriserad revisor. Ingen revisorssuppleant valdes.

Valberedning har varit: Christina Skog och Tommy Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byte av förvaltare. Från den 1 januari 2023 tog HSB Östra över all förvaltning efter Botrygg. Det innebar nya kontakter och rutiner för styrelsen och medlemmarna. Övergången bidrog till att digitalisera föreningen. Via webbaserade Mitt HSB kan medlemmar informeras även digitalt, och till exempel hanteras numer kön för parkeringsplatser via HSB:s köverktyg, istället för manuellt. I samband med förvaltarbytet sades också andra mindre avtal upp, såsom städ, där tjänsterna numer ingår i avtalet med HSB Östra.

Höjningar av avgifter. Under året förändrades det ekonomiska läget i omvärlden kraftigt och det påverkade även föreningen. För att täcka de ökade driftkostnaderna och räntorna, samt bibehålla en god amorteringsnivå, höjdes avgiften i två steg. Den första höjningen om cirka 7% trädde i kraft 1 juli 2023. Den andra höjningen om cirka 13% trädde i kraft den 1 januari 2024. Den senare höjningen avsåg att även täcka de högre räntekostnader som väntas när ett av föreningens lån går ut i slutet av juni 2024 och behöver avtalas om till en ny, högre ränta. Också avgifterna för parkeringsplatserna höjdes något, från 1 januari 2024.

Elkostnader. Under 2023 förbrukade medlemmarna mindre el än beräknat, samtidigt som elkostnaderna inte blev så höga som befarat. Det ledde till att kostnaden för el sjönk totalt sett under året. Schablon tillägg för el sänks därför med cirka 10% inför 2024. Föreningen ansökte om statligt elstöd för 2023 och fick 127 000 kronor utbetalade till föreningen.

Medlemsmöte. Den 16 november bjöds alla medlemmar in till ett möte där de fick ta del av styrelsens tankegångar kring budget och avgifter inför 2024, samt fick en bild av hur styrelsen arbetar. Utöver styrelsen närvarade ca 10 medlemmar, vilka uttryckte att de var mycket nöjda med mötet. Även styrelsen tyckte att det var bra och hoppas att upplägget kan fortsätta framöver. Bland annat berättade styrelsen om hur långt en utredning om att eventuellt installera laddstolpar i garaget kommit.

Översvämningar i källare. Under sommaren drabbades en del av föreningens källarutrymmen av översvämningar i samband med två ovanligt kraftiga skyfall. Styrelsen arbetade tillsammans med föreningens försäkringsbolag för att återställa de drabbade utrymmena, samt tillsammans med andra parter för att hitta proaktiva lösningar som förhindrar att det händer igen.

Underhållsplan. En viktig del av det nya avtalet med HSB Östra som förvaltare har varit att ta fram en underhållsplan för att föreningen och fastigheten ska må bra även på sikt, vilket också skedde 2023.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	248	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 577	13 797	14 331	14 596	14 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 577	13 797	14 331	14 596	14 860
Räntekänslighet, %	16	19	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	230	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	899	808	720	779	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	875	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 956	3 571	3 482	3 691	3 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	-38	198	766	599
Soliditet, %	67	67	66	66	65

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt har inte räknats ut för tidigare år.

I nyckeltalen årsavgifter kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och bredband tillkommit för åren 2022 och 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

I nyckeltalet sparande har hänsyn tagits till engångsintäkter för elstödet år 2023.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 540 000	0	0	110 540 000
Underhållsfond, kr	1 419 878	0	807 794	2 227 672
S:a bundet eget kapital, kr	111 959 878	0	807 794	112 767 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 763 870	-38 145	-807 794	1 917 931
Årets resultat, kr	-38 145	38 145	84 566	84 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 725 725	0	-723 228	2 002 497
S:a eget kapital, kr	114 685 603	0	84 566	114 770 169

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 794 kr för år 2022 och 452 000 kr för år 2023. Ianspråktagande har skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 725 725
Årets resultat, kr	84 566
Reservation till underhållsfond, kr	-807 794
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 002 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 002 497
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i 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			
Nettoomsättning	2	3 955 926	3 571 003
Övriga rörelseintäkter	3	149 685	0
Summa rörelseintäkter		4 105 611	3 571 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 582 026	-1 624 626
Övriga externa kostnader	5	-186 618	-226 993
Personalkostnader och arvoden	6	-126 952	-122 248
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 049 000	-1 049 000
Summa rörelsekostnader		-2 944 596	-3 022 867
Rörelseresultat		1 161 015	548 136
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 076 449	-587 599
Summa finansiella poster		-1 076 449	-586 281
Resultat efter finansiella poster		84 566	-38 145
Årets resultat		84 566	-38 145

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	169 845 083	170 894 083
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		169 845 083	170 894 083
Summa anläggningstillgångar		169 845 083	170 894 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	360
Övriga fordringar	8	789 799	368 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 907	143 133
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		822 705	511 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	281 155	340 264
<i>Summa kassa och bank</i>		281 155	340 264
Summa omsättningstillgångar		1 103 860	852 101
SUMMA TILLGÅNGAR		170 948 943	171 746 184

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 540 000	110 540 000
Fond för yttre underhåll		2 227 672	1 419 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>		112 767 672	111 959 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 917 931	2 763 870
Årets resultat		84 566	-38 145
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 002 497	2 725 725
Summa eget kapital		114 770 169	114 685 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 790 000	55 240 000
Summa långfristiga skulder		19 790 000	55 240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	35 630 000	1 080 000
Leverantörsskulder		266 948	160 210
Aktuella skatteskulder		39 960	36 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	451 866	543 801
Summa kortfristiga skulder		36 388 774	1 820 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 948 943	171 746 184

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	84 566	-38 145
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 000	1 049 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 133 566	1 010 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	110 144	-48 420
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	18 193	138 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 261 902	1 101 239
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-2 180 000
Årets kassaflöde	361 902	-1 078 761
Likvida medel vid årets början	708 590	1 787 351
Likvida medel vid årets slut	1 070 492	708 590

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten är 1 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

Föreningen bytte förvaltare 2023-01-01. Därav blir inte siffrorna helt jämförbara mellan åren.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	3 372 018	2 939 004
Hyrer	274 488	255 692
Hysesbortfall	-3 886	0
Elintäkter	216 640	281 550
Bredbandsintäkter	81 774	77 616
Påminnelseavgift	0	2 940
Andrahandsuthyrningar	14 892	0
Övriga intäkter	0	14 201
Summa nettoomsättning	3 955 926	3 571 003

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Överlåtelse-/pantsettningsavgift	21 793	0
Elstöd	127 892	0
Övriga rörelseintäkter	149 685	0

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 175	0
Löpande underhåll	350 072	251 766
Elavgifter	346 961	599 011
Uppvärmningsavgifter	229 492	182 042
Vatten och avlopp	159 883	158 297
Sophämtning	93 379	85 710
Försäkringar	48 280	37 369
Bredband och kabel-TV	82 081	80 341
Fastighetsskötsel och städning	249 434	164 536
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	19 980	19 980
Övriga kostnader	1 290	45 574
Summa driftskostnader	1 582 026	1 624 626
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	15 948	14 938
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	122 500	192 806
Övriga förvaltningskostnader	11 398	0
Bankkostnader	2 863	5 138
Möteskostnader	9 175	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	24 735	0
Övriga externa kostnader	0	14 110
Summa övriga externa kostnader	186 618	226 992
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 352	27 048
Summa personalkostnader och arvoden	126 952	122 248

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark **2023-12-31** **2022-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 900 000	104 900 000
Ingående anskaffningsvärde mark	72 900 000	72 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 800 000	177 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-6 905 917	-5 856 917
Årets avskrivningar	-1 049 000	-1 049 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 954 917	-6 905 917

Utgående redovisat värde**169 845 083** **170 894 083****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 998 000	1 998 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde **118 598 000** **118 598 000**

Fastighetsbeteckning: Mässingen 1

8 Övriga fordringar **2023-12-31** **2022-12-31**

Skattekonto	461	18
Avräkningskonto HSB	789 338	368 326
Summa övriga fordringar	789 799	368 344

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

Förutbetald försäkring	0	11 358
Förutbetald bredband och kabel-TV	0	25 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 907	15 647
Upplupen deb el årsavläsning	0	90 917
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 907	143 133

10 Kassa och bank			2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto SEB			281 155	340 264
Summa kassa och bank			281 155	340 264
11 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SEB	4,60	2024-06-28	17 040 000	17 640 000
SEB	0,91	2024-06-28	18 590 000	18 740 000
SEB	0,87	2025-06-28	19 790 000	19 940 000
			55 420 000	56 320 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 080 000	1 080 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			34 550 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 790 000	55 240 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 320 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			50 020 000	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			101 000 000	101 000 000
Summa ställda säkerheter			101 000 000	101 000 000
12 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			1 080 000	1 080 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			34 550 000	0
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut			35 630 000	1 080 000
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader			8 342	10 095
Förutbetalda hyror och avgifter			336 551	368 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			106 973	165 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			451 866	543 801

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jennifer Ziljat

Petter Lakso

Pernilla Lindblom

Jessica Nyberg

Aron Sternlund

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping

Org.nr 769630-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIFER ZILJAT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:09:43



JESSICA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:57:52



ARON STERNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:31:45



PETTER LAKSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:25:43



PERNILLA LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:05:26



FRIDOLF GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:14:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDOLF GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:15:37



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.