

Årsredovisning för

# **BRF UNGERN**

716413-5423

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ungern, 716413-5423, med säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

Brf Ungern har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kaplansgatan 13-15 och Staketgatan 12 A-16 i Gävle.

##### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Nyman, Ordförande  
Annette Palmér, Ledamot  
David Nordenmark, Sekreterare  
Carina Frisk, Ledamot  
Vincent Ramirez Givell, Ledamot

Suppleanter har varit: Kari Axelsson och Lina Svahn.

##### Valberedning

Valberedare har varit: Johan Stugholm och Guido Ripke.

##### I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Roger Nyman, Annette Palmér, David Nordenmark samt Kari Axelsson.

##### Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

##### Revisorer:

Auktoriserad revisor har varit Tomas Eriksson, Borev Revisionsbyrå.

##### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 86 st (fg år 84 st) medlemmar. Under året har 8 st bostadsrätter (fg år 4 st) överlåtit.

##### Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enl stadgar och taget styrelsebeslut:

- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2024; 1433 kr).
- Pantsättningsavgift uttages med 1% av Prisbasbeloppet (för 2024; 573 kr)
- Andrahandsuthyrningsavgift uttages med 10% med 1/12 per månad av Prisbasbeloppet (för 2024; 5730 kr)

##### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

IRG DN  
APCF  
A IJU

### Finansiering

Information om lånesituationen, se not.

### Fastigheten:

Föreningens fastighet, Väster 25:19-20, Gävle, består av 3 flerbostadshus, i 3-4 våningar, med totalt 65 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 4065 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 3532 kvm.

Marken ägs av föreningen.

### Lägenhetsfördelning:

13 lgh om 1 rum och kök

1 lgh om 1 rum och kök och kokskåp

19 lgh om 2 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kokvrå

24 lgh om 3 rum och kök

Den totala lokalytan är 488. Varav fn 458 kvm är under gällande kontrakt.

1 lokal á 180 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2025-03-31

1 lokal á 83 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-02-28

1 lokal á 130 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-03-31

1 lokal á 65 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2024-10-31

1 lokal á 83 kvm, kontrakt gällande minst t o m vakant

Genomsnittlig lokalhyra per kvm 2023; 543 kr/kvm.

Föreningen har 40 st parkeringsplatser med eluttag, för uthyrning internt.

Föreningen hyr även ut 2 förråd.

### Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes mellan 1948-1951 och ROT-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1989.

Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

### Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Ungerns senaste utfördes under 2019.

### OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2019. Nästa tillfälle för OVK är således under 2025.

### Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll som mindre underhåll och löpande reparationer kan nämnas:

Installation av brytskydd på vindsdörrar

Byte av stamventiler

Injustering av VVC

### Planerat underhåll

Utöver mindre underhåll och löpande reparationer kan nämnas:

Målning utvändigt fönster.

Reparation av fasad gavel Kaplansgatan 13

Översyn av skyddsrum

URG Dv  
Ap OF RN

## Föreningens ekonomi

### Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgick 2022 till 681 kr/kvm.

Den för 2024 upprättade budgeten utvisar visade ett höjningsbehov med 14% både resultat- och likviditetsmässigt. Styrelsen har tagit ett beslut om höjning med 7% från 1/1 2024. Innan dess så höjdes årsavgifterna senast med 6% 1/1 2023. Årsavgifterna uppgår härfter till 681 kr per kvm.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning samt städning fanns tecknat med Vidahem Entreprenad AB.

Avtal om hissarnas skötsel finns med Hissbyggarna AB

El och fjärrvärme levereras av Gävle Energi

Internet och TV levereras av Tele2 (fd ComHem)

Ventilation sköts av ITEM.

Sophämtning finns avtal med Stena Recycling samt Gästrike Återvinnare.

Lås & Nyckel AB för nyckelhantering.

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan finns upprättad 2015 och uppdaterades under 2023.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

URG DN  
ZUPCF DN

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 611 190	3 310 413	3 385 302	3 402 524
Resultat efter finansiella poster	214 583	402 306	-859 384	525 899
Soliditet, %	34	33	32	34
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	789	746		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	92		
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	4 201	4 277		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 783	4 869		
Sparande per kvadratmeter	103	159		
Räntekänslighet	7	8		
Energikostnad per totalyta	212	234		

## Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

### Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal. Därav kan det skilja på det som benämns som årsavgift i flerårsöversikten mot för vad som avser årsavgift i noten för intäkter.

### Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

### Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

### Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	1 016 397	773 436	3 154 368	4 899 263	402 306
Balansering av fg år resultat				402 306	-402 306
Avsättning yttre fond enl stadgar utförd underhåll under året			322 700	-322 700	
Årets resultat					214 583
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 016 397</b>	<b>773 436</b>	<b>3 477 068</b>	<b>4 978 869</b>	<b>214 583</b>

URG DN  
ZUP CF DN

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 978 869
årets resultat	<u>214 583</u>
<b>Totalt</b>	<b>5 193 452</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	317 110
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
-balanseras i ny räkning	<u>4 876 342</u>
<b>Totalt</b>	<b>5 193 452</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

URG DN  
Z up CF IN

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 611 190	3 310 413
Övriga rörelseintäkter	2	83 542	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 694 732</b>	<b>3 310 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-2 669 362	-2 318 896
Personalkostnader	4	-96 321	-85 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 811	-332 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 111 494</b>	<b>-2 736 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>583 238</b>	<b>573 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 484	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 139	-171 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 655</b>	<b>-171 486</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 583</b>	<b>402 306</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>214 583</b>	<b>402 306</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>214 583</b>	<b>402 306</b>

URG DW  
Z CAP CF PN

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	27 892 283	28 200 013
Inventarier, verktyg och installationer	6	89 995	61 913
Summa materiella anläggningstillgångar		27 982 278	28 261 926
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 982 278	28 261 926
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		155	12 629
Övriga fordringar		925	48 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 171	146 793
Summa kortfristiga fordringar		142 251	208 187
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 628 900	2 250 422
Summa kassa och bank		2 628 900	2 250 422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 771 151	2 458 609
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 753 429	30 720 535

URG DN  
Z VAP CF ERU



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		1 789 833	1 789 833
Yttre Underhållsfond		3 477 068	3 154 368
Summa bundet eget kapital		5 266 901	4 944 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 978 869	4 899 263
Årets resultat		214 583	402 306
Summa fritt eget kapital		5 193 452	5 301 569
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 460 353</b>	<b>10 245 770</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	16 616 728	2 524 954
Summa långfristiga skulder		16 616 728	2 524 954
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 824 934	17 266 692
Leverantörsskulder		268 080	196 416
Skatteskulder		10 256	5 706
Övriga skulder		51 007	41 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 071	439 212
Summa kortfristiga skulder		3 676 348	17 949 811
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 753 429</b>	<b>30 720 535</b>

URG DN  
Z up CF EN

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	214 583	402 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	345 811	332 579
	<u>560 394</u>	<u>734 885</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>560 394</b>	<b>734 885</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	65 936	-65 283
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	168 295	45 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>794 625</b>	<b>715 393</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 163	-55 185
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 163</b>	<b>-55 185</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-349 984	-349 984
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-349 984</b>	<b>-349 984</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>378 478</b>	<b>310 224</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 250 422</b>	<b>1 940 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 628 900</b>	<b>2 250 422</b>

URG DN  
Z up OFB U

## Not 1 Noter

### Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 i BRF och Årsredovisning i mindre företag. (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Markanläggningar	20
-Låssystem	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 768 952	2 612 268
Hysesintäkter lokal	248 630	145 690
Förråd	9 600	9 600
P-plats	107 031	101 250
Kabel-TV	16 380	16 380
El	151 996	117 712
Bostadsrättstillägg (försäkring)	19 500	19 500
Fjärrvärmeavgifter	272 940	272 940
Pant-, överlåtelse- samt andrahandsavgifter	15 742	14 174
Övriga intäkter	419	899
<b>Summa</b>	<b>3 611 190</b>	<b>3 310 413</b>

### Övriga rörelseintäkter

Elstöd	83 542	-
<b>Summa</b>	<b>83 542</b>	<b>-</b>

I årsavgiften ingår vatten, el, fjärrvärme, försäkring, kabel-TV

URG DV  
UP OF  
Z

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	71 938	75 927
El vidarefakturerad IMD	180 896	307 376
Elavläsning	3 990	4 376
Värme	516 765	507 971
Sotning	59 935	-
Vatten och avlopp	241 411	223 020
Sophämtning	111 416	110 352
Snöröjning/sandning	142 775	83 511
Städning	3 880	-
Fastighetsskötsel	130 059	159 585
Kabel-TV och Bredband	120 550	102 995
Hissar	107 338	89 333
Reparation och underhåll	326 761	152 472
Fastighetsskatt	126 295	121 745
Försäkring	138 440	147 802
Representation	3 607	3 930
Övriga fastighetskostnader	68 065	33 567
Diverse; kontorsmaterial, porto, bankkostnader etc	18 967	16 642
Redovisningstjänster	113 383	109 289
Revisionsarvode	13 346	12 500
Konsultarvoden	-	37 500
Medlemsavgifter Branschorganisationer	13 562	12 607
Befarade kundförluster	11 127	-
Förvaltningskostnader	144 856	6 396
<b>Summa</b>	<b>2 669 362</b>	<b>2 318 896</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	71 998	71 998
Ersättning särskilt uppdrag	4 998	-
Sociala kostnader	19 325	13 148
<b>Summa</b>	<b>96 321</b>	<b>85 146</b>

URG DN  
UP OF EN  
I

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 160 156	37 160 156
	<u>37 160 156</u>	<u>37 160 156</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 960 143	-8 652 413
-Årets avskrivning enligt plan	-307 730	-307 730
	<u>-9 267 873</u>	<u>-8 960 143</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 892 283</b>	<b>28 200 013</b>

Fastighetsbeteckning Väster 25:19-20

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>61 860 000</b>	<b>61 860 000</b>
- varav byggnad	44 441 000	44 441 000
- varav mark	17 419 000	17 419 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	494 614	494 614
-Nyanskaffningar	66 163	-
Vid årets slut	<u>560 777</u>	<u>494 614</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-432 701	-407 852
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-38 081	-24 849
Vid årets slut	<u>-470 782</u>	<u>-432 701</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 995</b>	<b>61 913</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -644	2025-12-01	4,20	100 000	8 556 000
Stadshypotek -855	2026-03-01	4,41	100 000	3 765 513
Stadshypotek -129	2024-04-30	1,04	50 004	2 524 954
Stadshypotek -871	2028-03-30	3,66	99 980	4 595 195
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-2 824 934</u>
<b>Total</b>			<b>349 984</b>	<b>16 616 728</b>

### Kortfristig del av långfristig skuld

-varav avser planerad amortering	349 984
-varav avser villkorsändring av lån	2 524 954
-avgår planerad amort på villkorsändrade lån	<u>-50 004</u>
<b>Total</b>	<b>2 824 934</b>

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

17 691 742

URG DW  
UP CF  
Z

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 378 000	33 378 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 378 000</b>	<b>33 378 000</b>

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Gävle (Datum anges per underskrift för styrelsen)


2024-04-29

  
Roger Nyman  
Styrelseordförande

2024-04-29

  
David Nordenmark  
Ledamot

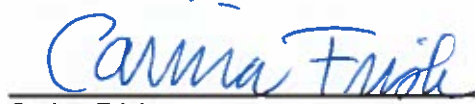
2024-04-29

  
Annette Palmér  
Ledamot

2024-04-29

  
Vincent Ramirez Givell  
Ledamot

2024-04-29

  
Carina Frisk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 5 2024

  
Tomas Eriksson, Borev Revisionsbyrå  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ungern, org.nr 716413-5423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ungern för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 *Revisorans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorans 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 ogerande 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 Ungern för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Uppsala den 4 maj 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

#### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

VRG  
 up af DN  
 ZU

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

WRG  
C/O GFDN  
RN

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

240 CF VRG  
DN  
IBN