

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1

769615-9719

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havrekornet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1970

Föreningens byggnad består av 128 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 113 st parkeringsplatser. 10 av de här är besöksparkeringar med betalning via app. Resterande hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 631 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
54 st 2 rum och kök
61 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och i anspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras ett utvärderat belopp utifrån underhållsplanen. Föreningen har under en period genomfört flera större underhållsåtgärder varför underhållsåtgärder som planeras de kommande 5 åren är av mindre omfattning. Dels besiktning och uppfräschning av skyddsrum samt byte av takfläktar och tvätt utrustning.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året byggt klart gårdshuset som står färdig och kommer inom kort att börja hyras ut. Till gårdshuset hör både övernattningsrummet och föreningslokalen, uthyrning kommer ske enbart till medlemmar i föreningen.

I samband med bygget av gårdshuset målades det om en av två miljöhus (6), detta för att skapa en enhetlighet på den nya innegården.

Föreningen har låtit HTE att fortsätta med plantering av växter och få ihop innegården med gårdshuset.

Under året har föreningen installerat 30 el-boxar och möjligheten att hyra dessa finns för både medlemmar i föreningen samt hyresgäster.

Besiktning av skyddsrum är påbörjat och kommer pågå under 4 års period.

Målningar av trapphus och källargångar är genomförda.

Byte av dörrstopp i alla trappuppgångar i föreningen är genomförd.

Föreningen har planerat att leasa robotgränsklippare till innegården, arbetet kring det startar under våren.

Föreningen har under året minskat antal hyreslägenheter i föreningen, från 18 till 16 då två lägenheter har upplåtets med bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 7 %.

Årsavgift 2023: 668 kr/m²

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/ lgh och blir totalt 230 335 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -1 372 277, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 583 000 kr och avlyft från yttre fond med 1 066 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-09-13.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 på aktiviteten. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 (159) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	125
Samägare	37
Hyseslägenheter	16

Under året har 14 överlåtelser och 2 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dennis Stenmark	Ledamot	
Maria Jögi	Ledamot	
Jennie Olausson	Ledamot	
Linus Eriksson	Ledamot	Avgick aug. 2023
Annika Larsson	Ledamot	
Eva Forsblad	Ledamot	
Gavin Jeffries	Ledamot	
Sanela Kacapor	Ledamot	
Maria Alm	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dennis Stenmark, Eva Forsblad, Jennie Olausson, Maria Jögi, samt suppleant Maria Alm.
- Föreningens firma tecknas av Sanela Kacapor, Jennie Olausson, Maria Jörgi och Dennis Stenmark, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 193 200 kr (exkl.sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelseledamöterna tele.nr i info.tavlor i trapphusen samt genom mail till styrelsen via föreningens hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Anne Wallin vald av stämman samt revisor Emil Persson som ordinarie och Magnus Emilsson som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Lars Lindgren (sammankallande) och Axel Kåberg valdes på stämman till ledamöter i valberedningen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	228	0	0	0	0
Räntekänslighet	11	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	164	0	0	0	0
Nettoomsättning (kr)	8 124 552	7 645 314	7 557 111	6 085 214	7 534 521
Resultat efter finansiella poster	-394 128	-381 938	-10 862 783	-2 887 838	636 005
Kassalikviditet (%)	74,00	143,00	27,45	556,00	635,00
Soliditet (%)	51	50	51	55	56
Fond för yttre underhåll (kr)	846 100	0	3 745 326	4 092 912	2 126 912
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	0	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	759	0	0	0	0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	668	615	615	615	615
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 166	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	7 185	6 905	6 593	6 593	6 593
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,49	1,08	1,24	2,70
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	37	47	47	47
Taxeringsvärde (tkr)	178 000	178 000	170 000	170 000	170 000

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta ned 1 %.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder, exkl. omklassificering av långfristiga lån.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultat förklaras av föreningen under året har gjort stora underhåll på totalt 1 475 945 kr. I budgeten för 2024 höjer föreningen avgiften med 7%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 966 853	10 922 074	0	-20 328 259	-381 938	69 178 730
Avsättning till yttre fond			1 966 000	-1 966 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-1 119 900	1 119 900		0
Upplåtelse lgh 164 & 208	1 446 420	2 588 480				4 034 900
Balansering av föregående års resultat:				-381 938	381 938	0
Årets resultat					-394 128	-394 128
Belopp vid årets utgång	80 413 273	13 510 554	846 100	-21 556 297	-394 128	72 819 502

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 556 298
årets förlust	-394 128
	-21 950 426
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 966 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 475 945
i ny räkning överföres	-22 440 481
	-21 950 426

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 124 552	7 645 314
Övriga rörelseintäkter		147 834	23 830
Summa rörelseintäkter		8 272 386	7 669 144
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-1 475 945	-1 119 900
Driftskostnader	3	-4 549 569	-4 724 407
Övriga externa kostnader		-61 394	-19 295
Personalkostnader	4	-279 095	-219 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 111 683	-1 033 257
Summa rörelsekostnader		-7 477 686	-7 116 112
Rörelseresultat		794 700	553 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 646	9 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 237 474	-944 248
Summa finansiella poster		-1 188 828	-934 970
Resultat efter finansiella poster		-394 128	-381 938
Resultat före skatt		-394 128	-381 938
Årets resultat		-394 128	-381 938

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	142 391 571	134 568 234
Inventarier och installationer	6	132 254	58 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	379 582
Summa materiella anläggningstillgångar		142 523 825	135 005 829
Summa anläggningstillgångar		142 523 825	135 005 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 326	5 748
Skattefordran		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	130 930	72 916
Summa kortfristiga fordringar		137 288	78 664
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 285 618	2 146 498
Summa kassa och bank		1 285 618	2 146 498
Summa omsättningstillgångar		1 422 906	2 225 162
SUMMA TILLGÅNGAR		143 946 731	137 230 991

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 923 927	89 888 927
Fond för yttre underhåll		846 100	0
Summa bundet eget kapital		94 770 027	89 888 927
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-21 556 298	-20 328 260
Årets resultat		-394 128	-381 938
Summa ansamlad förlust		-21 950 426	-20 710 198
Summa eget kapital		72 819 601	69 178 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	45 350 000	55 350 000
Summa långfristiga skulder		45 350 000	55 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	23 850 000	11 150 000
Leverantörsskulder		181 894	490 362
Skatteskulder		30 761	35 226
Övriga kortfristiga skulder		144 322	120 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 570 153	905 798
Summa kortfristiga skulder		25 777 130	12 702 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 946 731	137 230 991

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-394 128	-381 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 111 683	1 033 257
Betald skatt		-1 367	3 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		716 188	654 642
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-578	-4 294
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 144	38 143
Förändring av leverantörsskulder		-308 468	144 158
Förändring av kortfristiga skulder		687 802	-2 177 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 033 800	-1 344 567
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 629 680	-379 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 629 680	-379 581
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		4 035 000	0
Upptagna lån		2 700 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 735 000	3 000 000
Årets kassaflöde		-860 880	1 275 852
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 146 498	870 646
Likvida medel vid årets slut		1 285 618	2 146 498

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Havrekornets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I samband med övergången till K2 har föreningen gått från progressiv till rak avskrivning och avskrivningstiden på byggnaden har ändrats från 75 år till 120 år.

Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Eget kapital

Föreningen förvärvade fastigheten via ett bolag år 2007, en så kallad paketering som har redovisats i enlighet med RedU9 alternativ 2.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet med 116 471 833 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 435 245	5 954 592
Hysesintäkter	1 198 299	1 268 931
Hysesintäkter, garage och p-plats	475 418	405 546
Förråd	10 200	13 800
Övriga intäkter	5 389	2 445
	8 124 551	7 645 314

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	460 046	648 403
Reparationer	318 718	513 768
Teknisk och administrativ förvaltning inkl underhållsplan	1 020 208	984 032
-El	251 313	314 316
-Uppvärmning	962 683	852 856
-Vatten	370 103	387 267
-Sophämtning	301 242	307 949
Fastighetsavgift	230 335	218 736
Försäkring	270 278	226 937
Kabel TV	77 399	134 331
Revision	21 250	28 475
Konsultarvoden	8 234	69 576
Övrigt	158 160	35 757
Bredband	99 599	2 003
	4 549 568	4 724 406

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvoden	213 000	190 200
Sociala avgifter	63 095	29 053
Totala arvoden och sociala avgifter	276 095	219 253

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	145 509 075	145 509 075
Inköp	8 916 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 425 849	145 509 075
Ingående avskrivningar	-10 940 842	-9 921 710
Årets avskrivningar	-1 093 437	-1 019 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 034 279	-10 940 841
Utgående redovisat värde	142 391 570	134 568 234
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	178 000 000	178 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 44 003 129 kr

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	318 661	318 661
Inköp	92 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 148	318 661
Ingående avskrivningar	-260 648	-246 522
Årets avskrivningar	-18 246	-14 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 894	-260 648
Utgående redovisat värde	132 254	58 013

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.	83 500 000	83 500 000
	83 500 000	83 500 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 582	0
Inköp till gårdshus	8 537 192	379 582
Omklassificeringar	-8 916 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	379 582
Utgående redovisat värde	0	379 582

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa	82 435	72 916
Com Hem	19 523	0
Bahnhof	15 755	0
Anticimex	13 218	
	130 931	72 916

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, 2755032493	2,53	2027-04-23	21 200 000	21 200 000
Stadshypotek 12-270946-97740	0,39	2024-01-30	21 150 000	21 150 000
Stadshypotek 12-270946-315262	5,09	2024-02-28	2 700 000	0
Stadshypotek 12-270946-190333	3,75	2025-03-30	11 150 000	11 150 000
Stadshypotek 12-270946-190334	2,05	2025-03-30	13 000 000	13 000 000
			69 200 000	66 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 850 000	11 150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 200 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	66 191	53 976
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	656 342	613 971
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Fastighetsskötsel o städ	52 871	0
Underhåll och reparationer	388 207	0
El	23 873	53 976
Fjärrvärme	149 210	138 579
Vatten	105 667	0
Sophämtning	80 096	0
Div övrigt	25 696	25 296
	1 570 153	905 798

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Möln dal

Dennis Stenmark

Jennie Olausson

Maria Jögi

Eva Forsblad

Gavin Jeffries

Sanela Kacapor

Annika Larsson

Maria Alm
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision

Emil Persson
Av föreningen vald revisor

Anne Wallin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1, org.nr. 769615-9719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möldal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anne Wallin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANELA KACAPOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:49:59



ANNIKA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:00:13



EWA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:03:51



DENNIS STENMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:04:29



GAVIN JEFFRIES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:37:50



JENNIE OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:14:04



MARIA JÖGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:50:07



MARIA ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:22:08



ANNE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:06:40



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:15:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:05:49



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:15:08

