



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Designationen

Årsredovisning 2023



B1jTEtnXC-rkZhaVt2Q0

Årsredovisning för
Brf Designationen
769616-0972

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Designationen (769616-0972) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-20. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Designationen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsg 29/Timmgr 2-4 / Magnus ladulåsg 31-32 / Magnus Ladulåsgatan 29-31 / Magnus Ladulåsgatan 37/ Timmermansgränd 2-4.

Designationen 2 byggdes år 1988.

Föreningen äger fastigheten Designationen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 51-53 / Swedenborgsgatan 40-42.

Designationen 3 byggdes år 1988.

Föreningen äger fastigheten Designationen 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna / Magnus Ladulåsgatan 33-49 / Magnus ladulåsgatan 50.

Designationen 4 byggdes år 1988.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2040-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södrastationsgaragen samfällighetsförening, Sopsug inom Södra station samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
223	Lägenheter, bostadsrätt	19 532
14	Lägenheter, hyresrätt	1 167
19	Lokaler, hyresrätt	3 150
10	Antal p-platser	

Föreningen har två garage i fastigheterna som ingår i Södrastationsgaragen samfällighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-29. På stämman deltog 80 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Martin Samuelsson	Ordförande
Nathalie Bäckström	Kassör
Kristian Lundquist	Ledamot
Antonio Roperio	Ledamot
Helena Lundberg	Ledamot
Anant Vithlani	Ledamot
Håkan Nilsson	Ledamot
Johan Nyberg	Suppleant

Anna Ulfhielm Kassör, flyttat under 2023

Annika Willander Sekreterare, avgått 2023

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Magnus Prööm.

Valberedningen har utgjorts av Anna Lagerström, Helén Svensson och Jenny Bergvall.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering undercentral, ventilation, värmeåtervinning
2023-2024	Ombyggnad lokal till lägenheter
2021	Bygga av nya fönster i två lägenheter
2020-2022	OVK och nya tilluftsventiler i lägenheter
2020-2021	Nya tilluftsventiler i lägenheter
2020	Renovering av bjälklag ovan garage med nytt tätskikt på Timmermansgränd och trappa ned mot Södermalmsallén
2020	Målning dörr- och fönsterpartier lokaler
2019-2020	Diverse fasadarbeten och ny tegelvägg vid vändplan Timmermansgränd
2019-2020	Ombyggnad av lokal på Swedenborgsgatan 42 till bostadsrättslägenhet
2019	Gruppanslutning för bredband via fiber
2019-	Renovering av föreningens hyresrätter
2017-2018	Gårdsrenovering med utjämning, nya planteringar, nya möbler, ny belysning etc
2017	OVK (Obilgatorisk ventilationskontroll) Lokaler

2016	Renovering av delar av förskolan Lokets lokaler efter vattenskada
2016	Målning av alla källargångar
2016	Renovering av lokal på hörnet Swedenborgsgatan/Magnus Ladulåsgatan
2016	Totalrenovering av alla garage (genomförd av Garagesamfälligheten Södra Stations Garagesamfällighet)
2016	Bygge av takterrasser och takfönster i en del lägenheter
2015	Nya armaturer Timmermansgränd och ny belysning portaler
2014-2015	Renovering av trapphus - golv, väggar, tak och belysning
2014	Byte av samtliga entréportar
2014	Reparation av mindre skador på fasader
2013	Nya frånluftsfläktar i fastigheten
2012	Totalrenovering av alla hissar
2011	Målning och avisningsystem - yttertak
2011	Grindar till ingångar till gårdarna
2010	Fiberdragning för bredband till alla lägenheter och lokaler
2010	Nytt låsschema och elektroniskt låssystem

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021-2026	Renovering hyresrätter
2024	Solceller och IMD av el

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring, men avgiftsnivån kommer att utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 338 st och vid årets slut var antalet medlemmar 362 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 5 miljoner av föreningens lån. Pengarna kommer från nyupplåtelser av tidigare hyreslägenheter under 2022 och 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under inledningen av 2024 har föreningen nyupplåtit två tidigare hyresrätter för totalt ca 10 miljoner kr.

Det har även skett nyupplåtelser av två nybyggda lägenheter som har inbringat totalt ca 11 miljoner kronor.

Föreningen har amorterat 12 220 000 kr av föreningens lån. Pengarna till amorteringen kommer från upplåtelser av tidigare hyresrätter, inkomster från dessa kommer att fortsätta att användas för amortering av föreningens lån.

Pengarna från nyupplåtelseerna av de nybyggda lägenheterna används till investeringar i fastigheterna.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

	2023	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning (tkr)	19 564	20 002	18 960	19 018	18 548
Resultat efter fin. poster (tkr)	-8 739	-4 738	-5 165	-9 609	-4 582
Soliditet (%)	84	84	83	82	82
Årsavgifter kr/kvm	506				
Skuldsättning per totalyta (kr)	3 019				
Skuldsättning per brf yta (kr)	3 686				
Sparande per kvm totalyta (kr)	31				
Räntekänslighet (%)	7%				
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	194				
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	48%				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	434 836 799	48 227 750	7 036 761	-58 528 658	-4 737 939	426 834 713
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			5 593 727	-5 593 727		
Balanseras i ny räkning				-4 737 939	4 737 939	
Upplåtelse av ny						
Upplåtelseavgift takfönster						
Årets resultat					-8 738 513	-8 738 513
Belopp vid årets utgång	434 836 799	48 227 750	12 630 488	-68 860 324	-8 738 513	418 096 200
		495 695 037		-77 598 837		418 096 200

Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-68 860 324
Årets resultat	<u>-8 738 513</u>
Totalt	-77 598 837

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	5 593 727
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 865 718
Balanseras i ny räkning	<u>-81 326 846</u>
Totalt	-77 598 837

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 563 612	20 001 607
Övriga rörelseintäkter	3	858 145	73 690
		<u>20 421 757</u>	<u>20 075 297</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-17 399 572	-15 622 708
Övriga externa kostnader	5	-1 024 560	-528 781
Personalkostnader och arvoden	6	-423 048	-378 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 544 113	-7 583 774
Rörelseresultat		<u>-5 969 536</u>	<u>-4 038 496</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107 233	91 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 876 210	-790 973
Resultat efter finansiella poster		<u>-8 738 513</u>	<u>-4 737 939</u>
Resultat före skatt		<u>-8 738 513</u>	<u>-4 737 939</u>
Årets resultat		<u>-8 738 513</u>	<u>-4 737 939</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	472 409 812	479 882 356
Maskiner		43 622	79 575
Inventarier installationer		1 193 431	1 229 047
Pågående ombyggnationer		18 115 291	9 238 626
		<u>491 762 156</u>	<u>490 429 604</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>491 762 156</u>	<u>490 429 604</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		424 164	49 201
Övriga fordringar	8	2 081 924	8 208 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 436 310	1 216 972
		<u>3 942 398</u>	<u>9 475 016</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	921 331	10 351 928
Summa omsättningstillgångar		<u>4 863 729</u>	<u>19 826 944</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>496 625 885</u>	<u>510 256 548</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		12 630 488	7 036 761
Medlemsinsatser		434 836 799	434 836 799
Upplåtelseavgifter		48 227 750	48 227 750
		<u>495 695 037</u>	<u>490 101 310</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-68 860 324	-58 528 658
Årets resultat		-8 738 513	-4 737 939
		<u>-77 598 837</u>	<u>-63 266 597</u>
Summa eget kapital		<u>418 096 200</u>	<u>426 834 713</u>
<i>Avsättningar</i>			
Ljusinsläppsfond		182 746	145 982
		<u>182 746</u>	<u>145 982</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	72 000 000	77 000 000
Leverantörsskulder		2 363 725	2 206 524
Skatteskulder		17 148	558
Övriga skulder	12	1 564 211	687 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 401 855	3 381 331
		<u>78 346 939</u>	<u>83 275 853</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>496 625 885</u>	<u>510 256 548</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 969 536	-4 038 497
Avskrivningar		7 544 113	7 583 774
Erhållen ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		107 233	91 530
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-2 876 210	-790 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 194 400	2 845 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-374 963	1 215 800
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-268 784	26 545
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		157 200	995 234
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-86 115	1 161 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 767 062	6 245 363
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		-	7 030 000
Utökning av pågående arbete		-8 876 664	-9 238 626
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-	-28 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 876 664	-2 237 159
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-5 000 000	-5 000 000
Ljusinsläppsfond		36 764	37 514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 963 236	-4 962 486
Årets kassaflöde		-15 606 962	-954 282
Likvida medel vid årets början		18 403 576	19 357 861
Likvida medel vid årets slut		2 796 614	18 403 579

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade

avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, Stomme	1,0%
Byggnad, Stammar, värme	2,0%
Byggnad, El	2,5%
Byggnad, Fönster	2,0%
Byggnad, Tak	2,5%
Byggnad, Hissar	4,0%
Byggnad, Fasad inkl. balkonger	2,0%
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2,0%
Ombyggnad, Garage och Gård	5,0%
Äldre ombyggnationer och bredbandsinstallation	1,0%
Maskiner	6,7% resp 20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	9 889 847	9 841 843
Hyror	8 980 318	9 246 172
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	45 921	54 808
Övriga hyresintäkter	647 526	858 784
Summa	19 563 612	20 001 607

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kompensation för ett hyresavtal som upphört i förtid	556 392	-
Erhållna bidrag, Elstöd	206 240	-
Återvunna kundförluster	20 698	-
Försäkringsersättning	47 600	41 111
Övrigt	27 215	32 579
Summa	858 145	73 690

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	349 575	288 665
Städning	1 061 066	1 061 090
Tillsyn, besiktning, kontroller	770 714	315 719
Trädgårdsskötsel	150 134	183 708
Snöröjning	277 166	93 962
Reparationer	1 748 682	919 316
Underhåll	1 865 718	1 502 742
El	1 534 921	1 246 592
Uppvärmning	2 497 062	2 804 194
Vatten	599 455	489 111
Sophämtning	493 866	573 007
Försäkringspremie	292 207	270 612
Avgäld	-	107 238
Tomträttsavgäld	2 763 300	2 763 300
Fastighetsavgift bostäder	376 593	360 003
Fastighetsskatt lokaler	702 000	702 000
Övriga fastighetskostnader	75 409	90 634
Kabel-tv/Bredband/IT	503 011	385 920
Förvaltningsarvode ekonomi	277 517	271 983
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 605	21 946
Panter och överlåtelser	53 278	61 899
Förvaltningsarvode teknik	473 323	463 187
Teknisk förvaltning utöver avtal	214 396	345 483
Juridiska åtgärder	278 852	274 414
Övriga externa tjänster	35 722	25 983
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 399 572	15 622 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	12 811	598
Annonser/Reklam	-	8 263
Mäklararvode	114 375	87 875
Konsultarvode	846 912	344 041
Kopieringskostnader	-	2 607
Revisionarvode	50 462	85 397
Summa	1 024 560	528 781

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	340 681	301 199
Sociala kostnader	82 367	77 332
	423 048	378 531

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	517 906 860	517 906 860
-Ombyggnad	29 750 562	29 750 562
	547 657 422	547 657 422
-Vid årets början	-67 775 066	-60 302 522
-Årets avskrivning enligt plan	-7 472 544	-7 472 544
	-75 247 610	-67 775 066
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	472 409 812	479 882 356
Taxeringsvärde		
Byggnader	327 200 000	327 200 000
Mark	646 000 000	646 000 000
	973 200 000	973 200 000
Bostäder	903 000 000	903 000 000
Lokaler	70 200 000	70 200 000
	973 200 000	973 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 875 283	8 051 649
Skattekonto	188 108	4 132
Övr kortfristiga fordringar	17 497	3 304
Korrigerad utg moms		149 758
Fordringar hos Fastighetsägarna	1 036	
	2 081 924	8 208 843

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade kostnader	1 173 721	1 187 544
Förutbetald försäkringspremie	262 589	29 428
	1 436 310	1 216 972

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	921 331	10 351 928
	921 331	10 351 928

Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas som övrig fordran 231231.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-12-31	Ammortering /Upplåning	2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2024-08-23	4,741%	2 000 000		15 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-02-15	4,589%	28 000 000		20 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-10-21	4,563%	17 000 000		17 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-11-20	4,593%	25 000 000		25 000 000
				-5 000 000	
			72 000 000	-5 000 000	77 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			72 000 000		77 000 000
Långfristig del av fastighetslånen					-

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	149 059	203 053
Korrigerad utg moms	-61 253	-
Hysesdepositioner	456 405	484 387
Övriga kortfristiga skulder	1 020 000	-
	1 564 211	687 440

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000
Summa ställda säkerheter	140 000 000	140 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under inledningen av 2024 har föreningen nyupplåtit två tidigare hyresrätter för totalt ca 10 miljoner kr.

Det har även skett nyupplåtelser av två nybyggda lägenheter som har inbringat totalt ca 11 miljoner kronor.

Föreningen har amorterat 12 220 000 kr av föreningens lån. Pengarna till amorteringen kommer från upplåtelser av tidigare hyresrätter, inkomster från dessa kommer att fortsätta att användas för amortering av föreningens lån.

Pengarna från nyupplåtelseerna av de nybyggda lägenheterna används till investeringar i fastigheterna.

Underskrifter

Ort och datum

Martin Samuelsson
Ordförande

Antonio Ropero
Ledamot

Håkan Nilsson
Ledamot

Helena Lundberg
Ledamot

Kristian Lundquist
Ledamot

Anant Vithlani
Ledamot

Nathalie Bäckström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

/

2024

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Designationen, org. nr 769616-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Designationen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Designationen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vi 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 vår 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signering

KPMG AB

Magnus Prööm

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 18:36

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson • 23.05.2024 10:56

DOCUMENT ID:

rkZhaVt2Q0

ENVELOPE ID:

B1jTETnXC-rkZhaVt2Q0

DOCUMENT NAME:

ÅR2023_Designationen.pdf

23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Martin Samuelsson martin.samuelsson@designationen.se	Signed Authenticated	23.05.2024 23:29 23.05.2024 23:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/22) IP: 84.217.123.56
2. Stig Håkan Nilsson Hakan.nilsson@designationen.se	Signed Authenticated	23.05.2024 23:54 23.05.2024 23:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/19) IP: 90.129.207.229
3. KRISTIAN LUNDQUIST kristian.lundquist@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 00:19 23.05.2024 23:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/08) IP: 90.129.210.220
4. NATHALIE BÄCKSTRÖM nathalie.backstrom@designationen.se	Signed Authenticated	24.05.2024 08:27 24.05.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/15) IP: 84.217.123.39
5. ANTONIO ROPERO antonio.ropero@ledarna.se	Signed Authenticated	24.05.2024 09:31 24.05.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/24) IP: 84.217.123.138
6. MARIA HELENA LUNDBERG helena.lundberg65@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 10:39 24.05.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/12) IP: 217.213.137.8
7. ANANT VITHLANI anant.vithlani@strawberry.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:41 24.05.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/30) IP: 213.132.118.158
8. Magnus Prööm magnus.proom@kpmg.se	Signed Authenticated	27.05.2024 18:36 24.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/16) IP: 217.151.207.148

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed