



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård med säte i Göteborg org.nr. 769639-2286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnhovda 25:455		2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 448
36	p-platser	0
Totalt 68 objekt		2 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Millard	Ordförande	2023-05-25	
Henrik Lindblad	Ordförande	2022-09-23	2023-05-25
Annelie Reinholdsson	Ledamot	2023-05-25	
Andreas Ask	Ledamot	2022-09-23	2023-05-25
Maria Nilsson	Ledamot	2023-05-25	
Julia Lidskjalf	Ledamot	2023-05-25	
Anna Larshans	Ledamot	2022-09-23	2023-05-25
Emma Johansson	Suppleant	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Nilsson, Annelie Reinholdsson och Emma Johansson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Reinholdsson, Marie Millard, Maria Nilsson och Julia Lidskjalf.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson, BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Majja Zetterlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-05-01 med +45%.

En höjning med 4,2% är registrerad från och med 2024-04-01.

Föreningen har ingen underhållsplan, men diskussion förs om att upprätta underhållsplan under året.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan.

I början av år 2023 färdigställdes de två sista husen i föreningen och inflytt genomfördes i mars.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader. Hänsyn till detta har tagits genom ovan höjningar av årsavgiften. Ytterligare höjningar kan bli aktuellt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 16 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 30 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Sparande, kr/kvm	-67
Skuldsättning, kr/kvm	11 910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 910
Räntekänslighet, %	14
Energikostnad, kr/kvm	238
Årsavgifter, kr/kvm	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	95
Totala intäkter, kr/kvm	870
Nettoomsättning, tkr	2 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 225
Soliditet, %	64

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 330 000	0	24 362 000	53 360 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	800 000	0	350 000	1 150 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	75 000	75 000
S:a bundet eget kapital, kr	27 130 000	0	24 787 000	54 585 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-80 486	321 246	-75 000	165 760
Årets resultat, kr	321 246	-321 246	-1 224 810	-1 224 810
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	240 760	0	-1 299 810	-1 059 050
S:a eget kapital, kr	27 370 760	0	23 487 190	53 525 950

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	240 760
Årets resultat, kr	-1 224 810
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 059 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 059 050

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 129 230	216 148
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 129 230	216 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 068 700	-90 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 278	-132 603
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 061 327	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 249 305	-223 505
RÖRELSERESULTAT		-120 075	-7 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		95 050	343 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 650	0
Övriga finansiella poster	Not 6	-135	-15 100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 104 735	328 603
ÅRETS RESULTAT		-1 224 810	321 246

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	82 825 039	818 293
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	9 741 610
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>82 825 039</u>	<u>10 559 903</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 825 039</u>	<u>10 559 903</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 696	0
Kundfordringar		1 600	0
Avräkningskonto HSB		211 445	236 810
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	0	41 513 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 536	343 703
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>254 277</u>	<u>42 093 761</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	12 939	5 460 661
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12 939</u>	<u>5 460 661</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>267 215</u>	<u>47 554 422</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 092 254</u>	<u>58 114 325</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 360 000	26 330 000
Upplåtelseavgifter	1 150 000	800 000
Fond för yttre underhåll	75 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>54 585 000</u>	<u>27 130 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	165 761	-80 486
Årets resultat	-1 224 810	321 246
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 059 050</u>	<u>240 761</u>
Summa eget kapital	<u>53 525 950</u>	<u>27 370 761</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 28 861 920	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>28 861 920</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	293 760	16 324 475
Leverantörsskulder	106 782	1 336 344
Aktuell skatteskuld	Not 13 6 520	3 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	12 668 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 297 322	411 485
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>704 384</u>	<u>30 743 564</u>
Summa skulder	<u>29 566 304</u>	<u>30 743 564</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>83 092 254</u>	<u>58 114 325</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-120 075	-7 357
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 061 327	0
Övriga poster	0	0
	<u>941 252</u>	<u>-7 357</u>
Erhållen ränta	95 050	0
Erlagd ränta	-1 199 600	152 222
Övriga poster	-135	-15 099
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-163 433</u>	<u>129 766</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 495 781	-28 467 248
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 856 243	-639 186
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>27 476 105</u>	<u>-28 976 668</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-73 160 397	-6 793 566
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	25 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-73 160 397</u>	<u>-6 768 566</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 831 205	10 899 579
Inbetalda insatser	27 380 000	27 130 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>40 211 205</u>	<u>38 029 579</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 473 087	2 284 345
Likvida medel vid årets början	5 697 471	745 126
Likvida medel vid årets slut	<u>224 384</u>	<u>3 029 471</u>
	-5 473 087	2 284 345

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 021 114	205 840
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 760	9 100
Konsumtionsavgift el	12 258	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 590	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 508	0
	2 129 230	216 148
*I årsavgiften ingår el, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 723	0
El	-299 808	-51 203
Uppvärmning	-114 959	0
Vatten	-166 713	0
Renhållning	-76 937	-11 122
Serviceavtal	-6 238	0
Förvaltningskostnader	-122 789	-22 748
Försäkringar	-57 107	0
Fastighetsskatt	-3 260	-3 260
Övriga driftskostnader	-214 165	-2 569
	-1 068 700	-90 902
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 125	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-84 001	-102 500
Kostnader överlåtelse och panter	-13 546	-11 823
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 606	0
Förbrukningsinventarier	0	-8 280
	-119 278	-132 603
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 061 327	0
	-1 061 327	0
Not 6 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-135	-15 100
	-135	-15 100

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2142

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	0	0
Årets investering byggnader	75 539 312	0
Ingående anskaffningsvärde mark	818 293	818 293
Årets investering mark	7 528 761	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 886 366	818 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar byggnader	-1 061 327	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 061 327	0

Utgående redovisat värde

82 825 039 818 293

Redovisade värden byggnader	74 477 985	0
Redovisade värden mark	8 347 054	818 293

Fastighetsbeteckning: Björnhovda 25:455

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	326 000	326 000	326 000
		0	326 000	326 000	326 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 376 000	29 376 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	29 376 000	29 376 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	9 741 610	0
Årets Investering	65 797 702	9 741 610
Omklassificering till Byggnader och mark	-75 539 312	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 741 610

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga kortfristiga fordringar	0	41 513 248
	0	41 513 248

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	32 365	0
Upplupna ränteintäkter	0	343 703
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 171	0
	39 536	343 703

Not 11 BANK

Ölands Banken	12 939	5 460 661
	12 939	5 460 661

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ölands bank AB	4,30%	2028-08-15	10 000 000	0
Ölands bank AB	4,40%	2027-08-15	10 000 000	0
Ölands bank AB	4,34%	2028-08-15	9 155 680	146 880
			29 155 680	146 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 008 800
Nästa års amortering av långfristig skuld				146 880
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				146 880
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				587 520
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 421 280
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 260	3 260
Slutskatteskuld föregående år	3 260	0
	6 520	3 260

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	10 000 000
	0	10 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 787	28 334
Upplupna räntekostnader	0	152 222
Upplupen revision	15 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 410	73 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 125	157 432
	297 322	411 485

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Reinholdsson

.....
Julia Johnsson

.....
Maria Nilsson

.....
Marie Millard

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård, org.nr. 769639-2286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnhovda Gård för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Mörbylånga

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIE MILLARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:25:36



JULIA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:23:12



ANNELIE REINHOLDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:55:26



MARIA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:33:39



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:20:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:20:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.