

Årsredovisning

för

Brf Hyresgästen 1

769613-2625

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil. 1

Styrelsen för Brf Hyresgästen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Hyresgästen 1 bildades 2005-10-20 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Hyresgästen 1 2012-10-15 genom förvärv av bolaget Gästhyran 1 AB, org nr 559605-4009. Föreningen startade då sin verksamhet. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) och innehar sin mark med äganderätt. Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Stupvägen 51-83. Föreningen är inte andelsägare i en samfällighetsförening.

Föreningen består av 141 lägenheter. 2023-12-31 hade föreningen 117 bostadsrätter, 24 hyresrätter varav 24 st uthyrda.

Total bostadsyta 10 098 kvm (varav 1624 kvm utgör hyresrätter).

Total lokalyta 1467 kvm (varav lokaler 373 kvm, förråd 294 kvm och garage 800 kvm).

Lokalerna (2 st) hyrs av förskola och gruppböende.

I fastigheten finns 64 garageplatser, 26 parkeringsplatser, 2 MC-platser, 2 lokaler och 24 förråd för uthyrning. Bland garage- och parkeringsplatserna är 7 försedda med laddstationer för elbilsaddning.

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 rok	12 st
2 rok	24 st
3 rok	105 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karl-Erik Granlund	Ordförande
Reine Karlsson	
Bojan Karlsson	
Oyuntuya Basan	

Suppleanter

Martin Hidén
Marie Wärve

Valberedning

Eva Blom
Anders Larsson

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel	Baker Tilly Sverige KB
Carl-Erik Morin	Förtroendevald medlem

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Förutom med Emvix har avtal upprättats med:

Snöröjning	MK Trädgård
Hissjour	Hissen AB
Lokalvård	Aktiv Service Partner AB
Aptussystem	Eysec

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemsantal

På bokslutsdagen 2023-12-31 har föreningen 158 medlemmar (155 föregående år). Detta fördelat på 117 bostadsrättslägenheter, föreningen har även 24 hyreslägenheter, varav 24 är uthyrda.

Under räkenskapsåret har 8 st överlåtelse beviljats av styrelsen.

Underhållsplan

Den tekniska besiktningen med rekommenderade åtgärder som gjordes när bostadsrättsföreningen tog över fastigheten motsvarar underhållsplan, vilken styrelsen följer. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Styrelsen har påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan som beräknas vara klar under 2024.

Tidigare väsentligt underhåll

Stambyte, 2014

Fönsterbyte, 2015

Balkongrenovering, 2020

OVK, 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två hyresrätter har ombildats till bostadsrätter under året. Köpeskillingen har använts till amortering av lån, 10 500 000 kr.

Styrelsen ansökte om och beviljades elstöd summa 70 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 5% i oktober 2023.

Föreningen har en tvist med en boende i föreningen som har medfört kostnader. Den boende bestridit fakturan på 231 438 kr som har vidarefakturerats. Ärendet ligger nu hos tingsrätten.

Genomförda åtgärder under året

- Utbyte av nödtelefoner i hissar
- Utbyte portar entré baksida höghuset
- Ny terrass för gruppboendet
- Målning av tvättstuga utvändigt samt fönster invändigt
- Reparation av trappa ute mot tvättstuga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7% i januari och april 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 310	8 797	8 604	8 433
Resultat efter finansiella poster	-1 807	-2 277	-1 897	-1 474
Soliditet (%)	63,9	59,4	53,1	52,9
Kassalikviditet (%) *	15,3	14,2	35,1	31,0
Skuld/kvm (kr/kvm) total boa	6 001	6 009	7 446	7 446
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	656	614	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 240	6 148	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 151	8 390	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	273	208	0	0
Räntekänslighet (%)	10,9	13,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	182	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,2	59,1	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Total boa 10 098 kvm. Boa upplåten med bostadsrätt 8474 kvm. Loa 1467 kvm

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar för år 2023 har vissa nyckeltal tillkommit. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för år 2021 och 2020.

* Av föreningens lån förfaller 27 600 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår och bedöms därför som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs dock lånen om kreditgivaren inte säger upp dem.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen fått ökade kostnader för räntor efter omläggning av lån. Man har även gjort några större planerade underhåll av bland annat utvändigt trappa (174 573 kr), utvändigt målningsarbete av sophus och tvättstuga (255 415 kr) och byte av två portar (210 750 kr). Dessa kostnader i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt.

Föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter och vid försäljning av två hyresrätter under 2023 har man använt intäkten till att amortera på lån för att hålla räntekostnaderna nere. Man har även höjt årsavgiften med 5% 2023-10-01 och har beslutat att höja avgiften med ytterligare 7% 2024-01-01 och 2024-04-01.

Underhållskostnaden kommer lyftas mot underhållsfonden i dispositionen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 457 001	22 668 341	3 706 326	-16 459 115	-2 276 856	106 095 697
Ökning av insatskapital	1 854 172	3 615 828				5 470 000
Disposition av föregående års resultat:				-2 276 856	2 276 856	0
Avsättning till fond Yttre UH			618 348	-618 348		0
Ianspråkstagande fond för UH			-975 124	975 124		0
Årets resultat					-1 806 997	-1 806 997
Belopp vid årets utgång	100 311 173	26 284 169	3 349 550	-18 379 195	-1 806 997	109 758 700

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 379 195
årets förlust	-1 806 997
	-20 186 192

behandlas så att	
Överföring till yttre underhåll enligt föreningens stadgar	618 348
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-722 864
i ny räkning överföres	-20 081 676
	-20 186 192

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 310 498	8 797 312
Övriga intäkter		85 752	0
		9 396 250	8 797 312
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-796 495	-1 469 970
Planerat underhåll		-722 864	-395 250
Fastighetsavgift/skatt		-285 209	-275 339
Driftskostnader	3	-3 265 693	-3 150 613
Övriga externa kostnader	4	-393 241	-497 594
Personalkostnader	5	-255 717	-209 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 246 834	-4 289 860
		-9 966 053	-10 288 489
Rörelseresultat		-569 803	-1 491 177
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 288	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 316 481	-785 717
		-1 237 193	-785 679
Resultat efter finansiella poster		-1 806 996	-2 276 856
Resultat före skatt		-1 806 996	-2 276 856
Årets resultat		-1 806 997	-2 276 856

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	166 768 320	171 021 023
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	519 322	606 827
		167 287 642	171 627 850
Summa anläggningstillgångar		167 287 642	171 627 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 631	0
Avgifts- och hyresfordringar		4 900	4 476
Övriga fordringar	8	322 364	26 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	245 756	224 393
		592 651	255 596
<i>Kassa och bank</i>		3 845 798	6 728 352
Summa omsättningstillgångar		4 438 449	6 983 948
SUMMA TILLGÅNGAR		171 726 091	178 611 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 595 342	121 125 342
Fond för yttre underhåll		3 349 550	3 706 326
		129 944 892	124 831 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 379 195	-16 459 115
Årets resultat		-1 806 997	-2 276 856
		-20 186 192	-18 735 971
Summa eget kapital		109 758 700	106 095 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 000 000	23 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 600 000	47 600 000
Förskott från kunder		0	13
Leverantörsskulder		85 113	317 244
Aktuella skatteskulder		870	-9 000
Övriga skulder		11 418	10 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 269 990	1 097 699
Summa kortfristiga skulder		28 967 391	49 016 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 726 091	178 611 798

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 806 997

-2 276 856

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 246 834

4 289 860

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 439 837

2 013 004

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-20 055

3 532

Förändring av kortfristiga fordringar

-316 999

-6 138

Förändring av leverantörsskulder

-232 131

201 845

Förändring av kortfristiga skulder

183 419

-89 546

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 054 071

2 122 697

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

-221 000

Förändring anläggningstillgångar

93 375

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

93 375

-221 000

Finansieringsverksamheten

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

5 470 000

7 200 000

Amorterade lån

-10 500 000

-17 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 030 000

-9 800 000

Årets kassaflöde

-2 882 554

-7 898 303

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 728 352

14 626 655

Likvida medel vid årets slut

3 845 798

6 728 352

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	2-6,67 %
Maskiner	10-20 %
Markanläggningar	10 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträgas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket styrelsen bedömer är tillräckligt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%) *

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuld per kvm
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm
Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)
Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)
Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm
Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 558 080	5 200 300
Hyror bostäder	1 999 548	2 149 308
Hyror lokal	866 305	784 334
Hyror garage och parkeringsplatser	525 784	524 215
Hyra förråd	69 294	66 823
Övriga intäkter	285 703	66 548
Intäkt el	5 784	5 784
	9 310 498	8 797 312

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbud TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	194 404	175 375
Städning	223 869	220 733
El	299 668	409 994
Uppvärmning	1 386 393	1 249 931
Vatten	451 638	449 724
Sophämtning	259 316	274 253
Fastighetsförsäkring	155 119	141 840
Snöröjning och sandning	136 020	94 022
Kabel TV-avgift	50 760	50 760
Övriga kostnader	108 506	83 981
	3 265 693	3 150 613

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Konsultarvoden	54 503	117 384
Mäklararvoden	56 000	84 000
Medlemsavgifter	5 730	5 162
Telefon, porto, data och kontorsmaterial	34 615	37 375
Övriga administrationskostnader	31 067	35 406
Övriga externa kostnader	10 588	34 816
Revisionsarvode	31 350	30 650
Kameral förvaltning	169 388	152 801
	393 241	497 594

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	210 000	173 075
Arvode föreningsrevisor	10 000	10 000
	220 000	183 075
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	35 717	26 788
	35 717	26 788
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	255 717	209 863

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 405 983	206 250 358
Inköp	0	155 625
Omklassificeringar	-93 374	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 312 609	206 405 983
Ingående avskrivningar	-35 384 960	-31 216 294
Årets avskrivningar	-4 159 329	-4 168 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 544 289	-35 384 960
Utgående redovisat värde	166 768 320	171 021 023
Taxeringsvärden byggnader	135 400 000	135 400 000
Taxeringsvärden mark	70 716 000	70 716 000
	206 116 000	206 116 000
Bokfört värde byggnader	128 942 380	133 195 083
Bokfört värde mark	37 825 940	37 825 940
	166 768 320	171 021 023

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 627 759	1 562 384
Inköp	0	65 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 627 759	1 627 759
Ingående avskrivningar	-1 020 932	-899 738
Årets avskrivningar	-87 505	-121 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 108 437	-1 020 932
Utgående redovisat värde	519 322	606 827

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	74 480	23 358
Momsfordran	16 446	0
Andra kortfristiga fordringar	231 438	3 369
	322 364	26 727

Andra kortfristiga fordringar 231 438 kr består av obetald bestriden faktura till boende.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	126 204	113 051
Hiss	13 331	11 451
Förvaltning	96 875	90 948
Övrigt	9 346	8 943
	245 756	224 393

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,06	2026-11-28	19 500 000	0
SEB	0,98	2024-09-28	0	23 500 000
SEB	4,67	2025-09-28	13 500 000	0
			33 000 000	23 500 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,98	2024-09-28	23 500 000	0
SEB	4,65	2024-01-28	4 100 000	9 100 000
SEB	0,56	2023-11-28	0	23 500 000
SEB	3,36	2023-09-28	0	15 000 000
			27 600 000	47 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	795 460	717 421
Revision	33 000	31 400
El	34 685	70 701
Värme	219 115	204 243
Vatten	38 396	38 409
Sophämtning	15 623	15 350
Tele	374	448
Snöröjning	25 931	0
Upplupna räntekostnader	75 231	19 727
Reparation och underhåll	32 175	0
	1 269 990	1 097 699

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Sollentuna, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl-Erik Granlund

Bojan Karlsson

Reine Karlsson

Oyuntuya Basan

Revisorspåteckning

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

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin
Revisor
Förtroendevald medlem



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hyresgästen 1

Org.nr 769613-2625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyresgästen 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 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.



Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hyresgästen 1 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 09:49

SENT BY OWNER:
Emil Olander • 26.04.2024 14:36

DOCUMENT ID:
BJellmYZC

ENVELOPE ID:
Syg0kx7YZR-BJellmYZC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning och revisionsberättelse 2023 Brf Hyresgästen 1.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OYUNTUYA BASAN oyuntuya@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:43 26.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/06) IP: 90.129.215.46
REINE KARLSSON lockelsbo.rk@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:21 26.04.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/24) IP: 98.128.229.98
KARL GRANLUND karlerikgranlund@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 10:09 27.04.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/24) IP: 37.3.29.240
BOJAN KARLSSON karlsson.bojan@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 10:14 27.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/01/12) IP: 37.3.29.240
CARL-ERIK MORIN carl-erik.morin@finnhammars.se	Signed Authenticated	29.04.2024 14:55 29.04.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/07) IP: 94.255.132.20
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:49 28.04.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 20.240.140.82

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

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