

Årsredovisning 2023

Brf Justeringsmannen 6

769617-6036



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Justeringsmannen 6	2007	Huddinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 283 kvm och 5 lokaler om 259 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 542 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pirjo Kallunki	Ordförande
Lena Joelsson	Styrelsesuppleant
Adam Ahlström	Styrelseledamot
Andreas Vahlgren	Styrelseledamot
Björn Hellerud	Styrelseledamot
Carina Karlsson	Styrelseledamot
Helga Ringvall	Styrelseledamot
Josefine Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Karolina Ekman och Karin Makowski.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Carina Karlsson och Pirjo Kallunki i förening.

D

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-04. med anledning av att ändra stadgarna..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten och anslutning till Stockholms Vatten
- 2021 ● Målning trapphus och takfot
- 2019 ● Målning tvättstugor
- 2018 ● Underhåll och renovering entréportar
Renovering och målning av fönster, montering energiglas
Relining bottenplatta inkl dagvattenledning
- 2017 ● Dränering husgrund Domarvägen 1-5
- 2010 ● Byte tvättstugemaskiner (byte avfuktare 2019, manglar 2020)
- 2003 ● Stambyte (stamspolning 2023)
Omputsning fasader
Omläggning yttertak
Byte elinstallationer (byte belysning 2017)

Planerade underhåll

- 2027 ● Byte maskiner i tvättstugorna
- 2025 ● Byte fjärrvärmecentral och termostatventiler samt injustering av värmesystem
- 2024 ● Renovering balkonger

d

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel t.o.m. 202311	Bo Bra Fastighetsförvaltning
Fjärrvärme	Södertörn Fjärrvärme AB
Snöröjning och gräsklippning	Nitext AB
Städning och trädgård t.o.m 202311	Femtiofemplus AB
Städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård	Femtiofemplus AB
Störningar	Securitas Bevakning AB

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har styrelsen aktivt arbetat för att säkerställa en god ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning av vår bostadsrättsförening.

Att ha en bra underhållsplan är nyckeln till ett väl fungerande underhåll av föreningens fastighet - både på lång och kort sikt. Vi har uppdaterat vår underhållsplan i samarbete med Nabo. Detta ger oss en bas för en långsiktig budget och rätt nivå på avgifterna.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att effektivisera våra administrativa rutiner och processer; vi har tagit fram checklistor, policys och mallar. Våra stadgar har reviderats för att anpassa till de senaste lagarna och reglerna.

Fördröjning och rening av dagvatten är en viktig åtgärd för att hantera dagvatten på ett hållbart sätt. En ny anläggning med kassetmagasin som består av moduler anlades under mark på kullen nedanför Domarvägen 1. Vid placering och storlek har hänsyn tagits till effekterna av ett förändrat klimat. Vår fastighet är nu ansluten till kommunalt avlopp.

Stampspolning av köks- och badrums avlopp har genomförts, detta minskar risken för stopp.

Vi har installerat strålsamlare i kök och badrum för en mer effektiv vattenanvändning.

Ventilationskanalerna är rengjorda och luftflödena injusterade, detta bidrar till god luftkvalitet inomhus.

Under slutet av året flyttade två av våra hyresgäster ut. Styrelsen har beslutat att sälja dessa två lägenheter. Under december genomgick den lägenhet som var i sämre skick en renovering inför försäljning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Investeringen på dagvattenhantering medförde utökning av föreningens lån med 1,5 miljoner SEK.

Styrelsen översyn av avtalen har visat sig vara en klok strategi, vilket har resulterat i flera kostnadsbesparingar.

Avgiften har höjts för att säkerställa en stabil ekonomi och möjliggöra fortsatt underhåll och förbättringar, och att möta de utmaningar som högre räntor och inflation innebär.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Vi har sett över våra avtal för fastighetsskötsel, städning och fastighetsförsäkring. Följande förändringar har genomförts:

- Nabo Group AB har övertagit ansvaret för fastighetsskötsel. Detta kommer att bidra till en mer effektiv och proaktiv skötsel av fastigheten.
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB ansvarar nu för städningen. Vi förväntar oss en hög servicenivå och ökad trivsel för våra boende.
- Länsförsäkringar Stockholm är vår nya försäkringsgivare för fastigheten. Vi har förhandlat fram en förmånlig försäkring som ger oss den trygghet och skydd vi behöver.

Övriga uppgifter

Enligt tradition samlas vi för vår- och höststädning i föreningen. Medlemmarna arbetar tillsammans för att göra gården fin och trivsamt. Dagen avslutas med ett trevligt mingel och grillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

d

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 845	4 538	4 495	4 444
Resultat efter fin. poster	-1 426	-1 364	-1 021	119
Soliditet (%)	59	61	61	62
Yttre fond	170	267	267	145
Taxeringsvärde	113 376	113 376	96 519	96 519
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	694	680	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	71,8	71,1	70,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 767	6 462	6 481	6 394
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 739	5 480	5 497	5 423
Sparande per kvm totalyta, kr	37	165	212	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	174	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	245	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,59	0,81	1,29
Räntekänslighet (%)	8,87	9,32	9,53	9,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under 2023 gjort en förlust i nivå med 2022. Detta beror främst på senaste årens räntehöjningar och ökade energikostnader, vilket även har påverkat vår ekonomi. Resultatet har dessutom påverkats negativt på grund av renoveringen av en tidigare hyresrätt. Inkomsten från denna försäljning kommer dock först att synas i årsredovisningen för 2024.

För att möta dessa utmaningar har styrelsen gjort ett gediget arbete med att se över flera av våra avtal, vilket går att läsa mer om i förvaltningsberättelsen. Effekten av dessa åtgärder kommer att bli tydlig under 2024. Styrelsen har också beslutat att höja avgiften med 10% från och med den 1 januari 2024 för att anpassa föreningens ekonomi till de nya förutsättningarna.

Vi fortsätter att noggrant följa ränteutvecklingen och har även planerat hållbara investeringar för att minska våra energikostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	65 891	-	-	65 891
Upplåtelseavgifter	9 671	-	-	9 671
Fond, yttre underhåll	267	-	-97	170
Egna bostadsrätter	-9 702	-	-	-9 702
Balanserat resultat	-15 757	-1 364	97	-17 024
Årets resultat	-1 364	1 364	-1 426	-1 426
Eget kapital	49 006	0	-1 426	47 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 024
Årets resultat	-1 426
Totalt	-18 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170
Att från yttre fond i anspråk ta	-267
Balanseras i ny räkning	-18 353
	-18 450

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 845	4 538
Övriga rörelseintäkter	3	43	1
Summa rörelseintäkter		4 887	4 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 063	-4 097
Övriga externa kostnader	9	-332	-211
Personalkostnader	10	-193	-204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894	-909
Summa rörelsekostnader		-5 481	-5 421
RÖELSERESULTAT		-593	-882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-837	-483
Summa finansiella poster		-833	-482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 426	-1 364
ÅRETS RESULTAT		-1 426	-1 364

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 726	79 617
Markanläggningar	13	1 568	0
Maskiner och inventarier	14	0	3
Summa materiella anläggningstillgångar		80 294	79 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 294	79 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35	85
Övriga fordringar	15	808	1 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164	198
Summa kortfristiga fordringar		1 007	1 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008	1 325
SUMMA TILLGÅNGAR		81 302	80 945

0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 860	65 860
Fond för yttre underhåll		170	267
Summa bundet eget kapital		66 030	66 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 024	-15 757
Årets resultat		-1 426	-1 364
Summa fritt eget kapital		-18 450	-17 121
SUMMA EGET KAPITAL		47 580	49 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 936	22 436
Summa långfristiga skulder		11 936	22 436
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 869	7 937
Leverantörsskulder		662	393
Skatteskulder		370	363
Övriga kortfristiga skulder		-2	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	887	813
Summa kortfristiga skulder		21 787	9 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 302	80 945

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-593	-882
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	894	909
	300	27
Erhållen ränta	4	1
Erlagd ränta	-777	-399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-473	-371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84	-43
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	291	267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98	-147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 568	65
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 568	65
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 523	0
Amortering av lån	-90	-90
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 433	-90
ÅRETS KASSAFLÖDE	-233	-172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041	1 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	809	1 041

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

0

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

d

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 585	3 260
Hysesintäkter, bostäder	736	739
Hysesintäkter, lokaler	348	337
Hysesintäkter, p-platser	198	178
Övriga intäkter	32	19
Intäktsreduktion	-82	-23
Vatten	2	0
El	23	29
Värme	3	0
Summa	4 845	4 538

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	41	0
Övriga rörelseintäkter	2	1
Summa	43	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	186	174
Besiktning och service	110	108
Städning	114	129
Trädgårdsarbete	136	101
Övrigt	54	26
Snöskottning	171	109
Summa	771	648

d

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	4	223
Bostäder	321	0
Bostäder VVS	21	0
Tvättstuga	6	0
Trapphus/port/entr	34	0
Källarutrymmen	2	0
Vind	11	0
Dörrar och lås/porttele	160	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	16
VA	191	0
Värme	1	0
Ventilation	70	0
El	2	0
Gård/markytor	0	5
Summa	822	243

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	289	413
Bostäder	0	481
VA	0	228
Värme	0	200
Ventilation	125	36
Balkonger	0	10
Summa	414	1 368

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	158	242
Uppvärmning	1 080	965
Vatten	185	151
Sophämtning	204	63
Summa	1 626	1 422

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122	123
Övrigt	39	36
Kabel-TV	69	62
Bredband	11	11
Fastighetsskatt	189	184
Summa	430	416

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	27	31
Övriga förvaltningskostnader	178	73
Juridiska kostnader	14	1
Revisionsarvoden	24	21
Ekonomisk förvaltning	89	85
Summa	332	211

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	148	149
Löner, arbetare	0	8
Sociala avgifter	45	48
Summa	193	204

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	836	482
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	837	483

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	88 425	88 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 425	88 425

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-8 808	-7 905
Årets avskrivning	-891	-904
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 699	-8 808

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

78 726

79 617

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	68 428	68 428
Taxeringsvärde mark	44 948	44 948
Summa	113 376	113 376

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

2023

2022

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0	0
Årets inköp	1 568	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 568	0

Akkumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0

Utgående restvärde enligt plan

1 568

0

d

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	331	331
Utgående anskaffningsvärde	331	331
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-328	-323
Avskrivningar	-3	-5
Utgående avskrivning	-331	-328
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Nabo Klientmedelskonto	718	473
Nabo Räntekonto	90	567
Summa	808	1 040

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	30
Fastighetsskötsel	26	0
Försäkringspremier	55	117
Kabel-TV	18	17
Bredband	3	3
Förvaltning	32	31
Summa	164	198

d

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2027-03-25	2,51 %	11 936	11 936
Swedbank	2023-03-30	2,98 %		7 937
Swedbank	2024-03-25	1,68 %	10 500	10 500
Swedbank	2024-01-28	4,73 %	9 369	
Summa			31 805	30 373
Varav kortfristig del			19 869	7 937

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 355 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	12
El	7	25
Uppvärmning	45	32
Utgiftsräntor	159	99
Vatten	31	28
Löner	148	148
Sociala avgifter	49	49
Förutbetalda avgifter/hyror	428	399
Beräknat revisionsarvode	21	21
Summa	887	813

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 000	47 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2024-01-01 har vi höjt avgiften med 10%. Denna åtgärd är nödvändig för att möta den fortsatta trenden med högre räntor och inflation. Vi har inlett försäljningen av två tidigare hyreslägenheter. Denna försäljning kommer att innebära ett betydande tillskott till föreningens kassa under 2024.

d

Underskrifter

Huddinge 2024-04-17

Ort och datum

Pirjo Kallunki

Pirjo Kallunki
Ordförande

Adam Ahlström

Adam Ahlström
Styrelseledamot

Andreas Vahlgrén Lena Joelsson

Andreas Vahlgrén Lena Joelsson
Styrelseledamot Tjänstgörande suppleant

Björn Hellerud

Björn Hellerud
Styrelseledamot

Carina Karlsson

Carina Karlsson
Styrelseledamot

Helga Ringvall

Helga Ringvall
Styrelseledamot

Josefine Karlsson

Josefine Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-23

Carina Toresson

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Justeringsmannen 6, org.nr 769617-6036.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2023 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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:

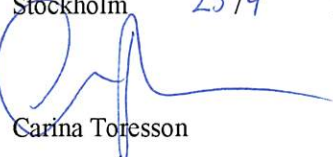
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

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

Stockholm 23/4 2024

Carina Torresson