



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769634-5318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pjäsen 1, Norrköping	2019-01-01	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	garageplatser	0
28	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2773
<b>Totalt 79 objekt</b>		<b>2773</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes-Göran Allmér	Ordförande	2021-10-28	2023-10-26
Patrik Kjellander	Ordförande	2023-10-26	
Anna Byléhn	Ledamot	2022-06-21	
Anna Wilhelmsson	Ledamot	2023-06-08	
Olle Skog	Ledamot	2023-06-08	
Calle Lenér	Suppleant	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Byléhn, Calle Lenér.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Byléhn, Patrik Kjellander, Anna Wilhelmsson och Olle Skog.

Revisorer har varit: BoRevision i Sverige AB, ordinarie Joakim Häll och suppleant Maria Sukhova.

Valberedning har varit: Therése Dahlqvist (sammankallande) och Mustafa Al-Attar valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsplan kommer att upprättas under 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-12-14.

Under 2023 så byggdes laddplatser ut till 16 st laddpunkter, föreningen sökte och fick bidrag för denna utbyggnad via Naturvårdsverket.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Omläggning av elcentral
2021	Nya elmätare
2021	2-års besiktning
2021	Gruppavtal Telia bredband
2023	Utbyggnad av Ladd platser för elbil från 4st laddpunkter till 16st laddpunkter. Föreningen nyttjade bidrag för detta av Naturvårdsverket.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Upprätta en Underhållsplan
2024-2025	Konvertering av hissar
2025-2026	Solceller
2025-2026	IMD avläsning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	272	307	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 880	13 056	13 208	13 378	13 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 880	13 056	13 208	13 378	13 369
Räntekänslighet, %	18	19	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	137	117	75	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	742	726	682	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	92	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	921	829	791	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 458	2 295	2 197	2 045	1 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-442	-887	-474	-602	-24
Soliditet, %	67	66	66	66	66

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för åren 2021-2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 199 777 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 295 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	74 380 000	0	0	74 380 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	67 600	67 600
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>74 380 000</b>	<b>0</b>	<b>67 600</b>	<b>74 447 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 099 895	-887 132	-67 600	-2 054 627
Årets resultat, kr	-887 132	887 132	-441 688	-441 688
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 987 027</b>	<b>0</b>	<b>-509 288</b>	<b>-2 496 315</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>72 392 973</b>	<b>0</b>	<b>-441 688</b>	<b>71 951 285</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 190 kr samt ianspråktagande skett med 15 590 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	-1 987 027
Årets resultat, kr	-441 688
Reservation till underhållsfond, kr	-83 190
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 590
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 496 315</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 496 315</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 457 901	2 268 756
Övriga rörelseintäkter	3	95 469	30 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 553 370</b>	<b>2 299 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-946 930	-848 248
Övriga externa kostnader	5	-133 954	-128 737
Underhåll enligt plan	6	-15 590	-313 915
Personalkostnader och arvoden	7	-67 273	-61 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 332 444	-1 326 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 496 191</b>	<b>-2 678 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 179</b>	<b>-379 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 952	-507 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-498 867</b>	<b>-507 710</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 688</b>	<b>-887 132</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 688</b>	<b>-887 132</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-441 688	-887 132
Reservering till fond yttre underhåll		-83 190	-145 755
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		15 590	313 915
<b>Underskott</b>		<b>-509 288</b>	<b>-781 537</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter är enligt föreningens stadgar.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 237 765	107 389 348
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 237 765</b>	<b>107 389 348</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	145 837	145 837
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 837</b>	<b>145 837</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 383 602</b>	<b>107 535 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 407	25 868
Övriga fordringar		3 219	3 134
Avräkningskonto HSB Östra		1 696 783	1 497 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 466	29 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 731 876</b>	<b>1 555 385</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 731 876</b>	<b>1 555 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 115 478</b>	<b>109 090 570</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 380 000	74 380 000
Fond för yttre underhåll		67 600	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>74 447 600</b>	<b>74 380 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 054 627	-1 099 895
Årets resultat		-441 688	-887 132
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>-2 496 315</b>	<b>-1 987 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 951 285</b>	<b>72 392 973</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	23 364 096	35 717 066
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 364 096</b>	<b>35 717 066</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	12 352 970	473 592
Leverantörsskulder		65 243	42 589
Aktuella skatteskulder		11 680	10 792
Övriga skulder	13	30 888	29 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	339 316	424 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 800 097</b>	<b>980 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 115 478</b>	<b>109 090 570</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-441 688	-887 132
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 332 444	1 326 415
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>890 756</b>	<b>439 283</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	23 287	-37 130
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-59 813	92 969
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>854 230</b>	<b>495 123</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-180 861	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-473 592	-434 126
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>199 777</b>	<b>60 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 497 006</b>	<b>1 436 009</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 696 783</b>	<b>1 497 006</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,38 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter är enligt föreningens stadgar. Underhållsplan kommer att upprättas under år 2024.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	2 039 664	1 888 692
Hyrer	221 068	193 400
Hysesbortfall	-1 500	-2 200
El garage och p-platser, moms	16 404	0
Gemensamhetslokal	1 100	1 700
Gästrum / Övernattningsrum	11 401	17 400
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	169 764	169 764
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 457 901</b>	<b>2 268 756</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelseavgift	4 148	25 788
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	91 321	4 669
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>95 469</b>	<b>30 457</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	51 270	73 420
Elavgifter	250 398	203 278
Vatten och avlopp	129 712	122 346
Sophämtning	76 857	65 465
Försäkringar	27 836	25 069
Kabel-tv	169 964	169 964
Fastighetsskötsel	227 163	182 772
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	5 840	5 934
Övriga kostnader	7 890	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>946 930</b>	<b>848 248</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	16 250	9 263
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	83 228	78 752
Övriga förvaltningskostnader	30 328	7 997
Konsultarvoden	0	4 173
Möteskostnader	0	185
Överlåtelseavgift	4 148	25 788
Inkasso	0	2 580
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>133 954</b>	<b>128 737</b>
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	15 590	313 915
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>15 590</b>	<b>313 915</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	53 830	49 300
Sociala avgifter	13 443	12 020
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>67 273</b>	<b>61 320</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2118 2108	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 097 589	97 097 589
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 108	15 000 108
Årets investering Laddplatser	180 861	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 278 558</b>	<b>112 097 697</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 708 349	-3 381 934
Årets avskrivningar byggnad	-1 326 415	-1 326 415
Årets avskrivning laddplatser	-6 029	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 040 792</b>	<b>-4 708 349</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 237 765</b>	<b>107 389 348</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 316 000	57 316 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 268 000	11 268 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 584 000</b>	<b>68 584 000</b>
Fastighetsbeteckning: Pjäsen 1		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	145 837	145 837
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>145 837</b>	<b>145 837</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 466	29 377
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>27 466</b>	<b>29 377</b>

11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
Swedbank	1,33 2027-01-25	11 918 844	12 076 708
Swedbank	1,76 2024-01-25	11 879 378	12 037 242
Swedbank	1,07 2025-01-24	11 918 844	12 076 708
		<b>35 717 066</b>	<b>36 190 658</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		473 592	473 592
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		11 879 378	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>23 364 096</b>	<b>35 717 066</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 894 368	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		33 349 106	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		37 947 000	37 947 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>37 947 000</b>	<b>37 947 000</b>
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		473 592	473 592
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		11 879 378	0
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 352 970</b>	<b>473 592</b>
13 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		1 295	2 400
Personalens källskatt		16 149	14 790
Lagstadgade sociala avgifter		13 443	12 020
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>30 888</b>	<b>29 210</b>

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	69 259	70 437
Förutbetalda hyror och avgifter	189 885	207 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 155	146 326
Avtalsplacerade betalningar	4 017	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>339 316</b>	<b>424 348</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Patrik Kjellander

Anna Byléhn

Anna Vilhelmsson

Olle Skog

Min revisionsberättelse har lämnats .....

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårbjörken i Norrköping, org.nr. 769634-5318

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårbjörken i Norrköping 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 Brf Vårbjörken i Norrköping 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 räkenskaper. 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PATRIK KJELLANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 06:18:06



**ANNA WILHELMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:53:04



**ANNA BYLÉHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:37:26



**OLLE SKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 07:46:26



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 11:10:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 11:09:57



# 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.