



Välkommen till årsredovisningen för Brf Garvaren

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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
Östhammar 27:4	1960	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960-1964 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 361 kvm och lokaler om 84 kvm. Byggnadernas totalyta är 3445 kvm.

Styrelsens sammansättning

Veronica Dorestrand	Ordförande
Lukas Carlsson	Vice Ordförande
Eva Birgitta Erika Johansson	Sekreterare
Linn Myhrberg	Styrelseledamot
Anita Margareta Sundgren	Suppleant
Sebastian Söllvander Andersson	Suppleant

Valberedning

Ingrid Hellbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Johansson Revisor Revisorhuset, Uppsala

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

2016 ● fönsterbyte

2018 ● Takomläggning

2023 ● Elsanering källare o trapphus

Planerade underhåll

2026 ● Reparation av balkonger och fasad

2025 ● Källsortering

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Följande har genomförts under verksamhetsåret. Höjning av avgift med 5% har beslutats av styrelsen och träder i -kraft 2024-01-01, samt omsättning av lån, totalt 3 stycken lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Elsanering av gemensamma utrymmen har genomförts under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 416 512	2 300 928	2 290 578	2 288 289
Resultat efter fin. poster	-90 625	461 673	503 481	572 703
Soliditet (%)	5	5	2	-
Yttre fond	1 392 603	1 294 053	1 214 295	1 125 124
Taxeringsvärde	32 850 000	32 850 000	33 211 000	33 211 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 534	3 743	3 842	3 940
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 576	3 673	3 769	3 866
Sparande per kvm totalyta, kr	43	205	223	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	23	18	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	135	132	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	24	24	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	182	174	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,18	-	-	-

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

Årets förlust beror dels på elsaneringen som genomfördes och dels av att vattenmätarna inte avlästs på lång tid. Så nu när vi gjorde det så blev det en hög retroaktiv avgift. Dvs en oväntad kostnad.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	309 247	-	-	309 247
Upplåtelseavgifter	845 503	-	-	845 503
Fond, yttre underhåll	1 294 053	-	98 550	1 392 603
Balanserat resultat	-2 195 860	461 673	-98 550	-1 832 737
Årets resultat	461 673	-461 673	-90 625	-90 625
Eget kapital	714 616	0	-90 625	623 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 734 187
Årets resultat	-90 625
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 550
Totalt	-1 923 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 923 363

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 416 512	2 300 928
Övriga rörelseintäkter	3	6 117	3 013
Summa rörelseintäkter		2 422 629	2 303 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 736 552	-1 051 224
Övriga externa kostnader	8	-152 524	-138 711
Personalkostnader	9	-191 357	-185 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 356	-235 351
Summa rörelsekostnader		-2 315 789	-1 610 542
RÖRELSERESULTAT		106 840	693 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 828	4 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-217 293	-236 573
Summa finansiella poster		-197 465	-231 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 625	461 673
ÅRETS RESULTAT		-90 625	461 673

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	10 618 926	10 854 282
Summa materiella anläggningstillgångar		10 618 926	10 854 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 618 926	10 854 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 524	13 940
Övriga fordringar	12	2 532 609	2 677 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	100	0
Summa kortfristiga fordringar		2 537 233	2 691 746
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 735	10 735
Summa kassa och bank		10 735	10 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 547 969	2 702 482
SUMMA TILLGÅNGAR		13 166 895	13 556 764

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 392 603	1 294 053
Medlemsinsatser		1 154 750	1 154 750
Summa bundet eget kapital		2 547 353	2 448 803
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 832 737	-2 195 860
Årets resultat		-90 625	461 673
Summa fritt eget kapital		-1 923 363	-1 734 187
SUMMA EGET KAPITAL		623 991	714 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 392 632	4 225 938
Summa långfristiga skulder		10 392 632	4 225 938
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 784 122	8 279 908
Leverantörsskulder		131 755	112 350
Övriga kortfristiga skulder		2 417	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 978	221 540
Summa kortfristiga skulder		2 150 272	8 616 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 166 895	13 556 764

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 840	693 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 356	235 351
	342 196	928 751
Erhållen ränta	19 828	4 847
Erlagd ränta	-217 905	-240 253
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 119	693 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 226	-3 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 460	22 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 805	711 466
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-329 092	-329 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-329 092	-329 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 287	382 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 598 121	2 215 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 457 834	2 598 121

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Garvaren 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	4 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 350 740	2 238 846
Årsavgifter - bortfall	-180	-180
Hysesintäkter garage	21 876	21 584
Hysesintäkter p-plats	28 782	29 045
Hysesintäkter förråd	1 900	0
Dröjsmålsränta	265	0
Pantsättningsavgift	2 100	11 592
Överlåtelseavgift	11 029	0
Öres- och kronutjämning	0	42
Summa	2 416 512	2 300 928

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 917	0
Övriga intäkter	-1 800	3 013
Summa	6 117	3 013

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 402
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 900	0
Städning enligt avtal	33 498	40 329
Brandskydd	1 713	2 800
Myndighetstillsyn	7 194	6 786
Gårdkostnader	3 189	10 055
Gemensamma utrymmen	811	4 399
Snöröjning/sandning	39 351	44 538
Fordon	1 648	2 908
Förbrukningsmaterial	7 185	5 612
Summa	102 489	123 829

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 125	38 084
Tvättstuga	11 224	0
Trapphus/port/entr	0	1 311
Dörrar och lås/porttele	2 585	15 867
Elinstallationer	514 670	3 228
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 975
Hissar	2 585	0
Summa	539 189	62 465

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	119 301	76 683
Uppvärmning	490 856	459 460
Vatten	222 638	82 127
Sophämtning/renhållning	61 491	55 406
Summa	894 286	673 676

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 539	41 984
Skadedjursförsäkring	7 824	0
Kabel-TV	1 644	0
Bredband	57 330	57 149
Fastighetsskatt	96 251	92 121
Summa	200 588	191 254

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	3 140
Tele- och datakommunikation	7 974	9 872
Inkassokostnader	2 825	4 190
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Revisionsarvoden extern revisor	23 699	17 438
Styrelseomkostnader	6 381	0
Fritids och trivselkostnader	0	5 442
Föreningskostnader	473	3 682
Förvaltningsarvode enl avtal	76 802	74 637
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	8 334	18 188
Konsultkostnader	0	-4 300
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Övriga externa kostnader avdragsgillt	247	0
Summa	152 524	138 711

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	86 000
Lön - fastighetskötare	72 000	67 000
Övriga arvoden	0	4 000
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	29 157	28 055
Summa	191 357	185 255

Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	217 271	236 572
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	0
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	217 293	236 573

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 509 092	15 509 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 509 092	15 509 092
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 654 810	-4 419 459
Årets avskrivning	-235 356	-235 351
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 890 166	-4 654 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 618 926	10 854 282
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 099 000	25 099 000
Taxeringsvärde mark	7 751 000	7 751 000
Summa	32 850 000	32 850 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 150	9 930
Skattefordringar	76 361	80 491
Klientmedel	0	1 532 657
Transaktionskonto	1 378 925	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 532 609	2 677 806

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	100	0
Summa	100	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	1,71 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,75 %	2 821 724	2 850 816
Handelsbanken	2024-10-30	1,96 %	355 030	655 030
Handelsbanken	2025-10-30	5,03 %	2 600 000	2 600 000
Handelsbanken	2025-10-30	4,93 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-01	2,02 %	2 500 000	2 500 000
Summa			12 176 754	12 505 846
Varav kortfristig del			1 784 122	8 279 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 676 264 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	20 603	21 215
Förutbet hyror/avgifter	211 375	200 325
Summa	231 978	221 540

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 421 100	14 421 100

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östhammar

Eva Birgitta Erika Johansson
Sekreterare

Linn Myhrberg
Styrelseledamot

Lukas Carlsson
Vice Ordförande

Veronica Dorestrand
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorhuset, Uppsala
Mats Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 16:34

DOCUMENT ID:

Syg_UgZX0

ENVELOPE ID:

HkkdUgbXC-Syg_UgZX0

DOCUMENT NAME:

Brf Garvaren, 714400-0382 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Birgitta Erika Johansson ewa_redhot@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:18 14.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/23) IP: 95.193.161.189
2. VERONICA DORESTRAND Veronica.dorestrand@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:19 14.05.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/06) IP: 81.232.81.49
3. LINN MYHRBERG linn_myhrberg@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:24 14.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22) IP: 83.255.127.89
4. LUKAS CARLSSON Lukas.carlsson91@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:24 14.05.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/06/14) IP: 95.193.32.21
5. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Signed Authenticated	14.05.2024 22:22 14.05.2024 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 94.234.102.196

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garvaren
Org.nr 714400-0382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garvaren 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 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 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.

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 Garvaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:23

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 16:34

DOCUMENT ID:

ryMgOIl-mR

ENVELOPE ID:


BygJdIl-QA-ryMgOIl-mR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023, Brf Garvaren.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	 Signed	14.05.2024 22:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20)
mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Authenticated	14.05.2024 22:23	Low	IP: 94.234.102.196

* 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