

ÅRSREDOVISNING 2023

BRF GOLFAREN 20

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Golfaren 20, 769633-4049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallfors 1:224 och Kallfors 1:332 i Södertälje kommun. Fastigheterna uppfördes under 2017 och har värdeår 2018. Fastighetens totalareal är enligt taxeringsbesked 13 487 (4 325 kvm samt 9 162 kvm) och 1 938 kvm utgör boyta. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt. Föreningen har inga kommersiella lokaler. Föreningen har 20 andelar i Södertälje Kallfors GA:13 och 0,5 andelar i Södertälje Kallfors GA:14 som förvaltas av Östra Kallfors samfällighetsförening för vatten- och avloppsledningar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1 938 kvm (969 kvm tillhörande vardera fastighet). Föreningen har 36 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastighetsuppgifter

	Antal	Yta
2 rum	12	642
3 rum	12	912
4 rum	4	384
Summa	28	1938

Styrelse

Kevin Mackin	Ordförande
Jan Kron	Ledamot, Vice ordförande
Björn Bauer	Ledamot
Hanna-Liisa Juntti	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning saknas.

Stämmor

Föreningsstämma avhölls den 2023-04-17.

Extra stämma för att anta nya stadgar hölls 2023-10-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämmor och styrelsearbete

Vid föreningsstämma den 17 april fastställdes bokslut och årsredovisningar för år 2022. Det tillsattes en ny styrelse som bestod av medlemmar i föreningen. Förslag om att uppdatera föreningens stadgar röstades igenom, beslut 1 av 2. Vid extra föreningsstämma den 1 oktober röstades beslut 2 av 2 av att uppdatera föreningens stadgar. Höstens städdag genomfördes även samma dag. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna inför 2024 med 7%.

En höjning med 7 % kan dock fortfarande innebära risken att föreningen får ett negativt kassaflöde från löpande verksamhet, dvs vi behöver ta från befintlig kassa för att täcka kostnaderna. Med anledning av det har styrelsen har fattat beslut om att ytterligare en avgiftsjustering kan komma att ske 2024 om ränteläget försämras.

Därav så kommer inga större investeringar genomföras 2024.

Den nya styrelsen har under året arbetat med följande aktiviteter:

- " Påbörjat aktivt arbete kring SBA samt brandskyddsbesiktning genomförd 2023-02-03
- " Skrivit på avtal med Firesafe Sverige AB, 2023-02-28
- " Förhandlat om fastighetslånen med Svenska Handelsbanken AB, 2023-06-30
- " Skrivit på serviceavtal med Indoor Energy Service Sweden AB, 2023-09-27
- " Skrivit på serviceavtal med Kone AB, 2023-10-18
- " Upphandlat ny fastighetsförsäkring via Folksam, 2023-11-02
- " Beslut om avgiftshöjning på 7% för år 2024, 2023-11-05
- " Uppdaterat föreningens stadgar, 2023-11-23

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-07-05. Nästa fastighetsbesiktning genomförs mellan mars och juni 2024.

Årets utförda underhåll och investeringar

Byte av givare till värmepump samt brandsäkerhetsåtgärder.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7 % inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett. Föreningen hade 41 medlemmar vid årets utgång.

Framtida åtgärder

Fastighetsbesiktning kommer ske under 2024.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	56 590 000	160 000	-2 933 082	-776 081
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		-		
Balanseras i ny räkning			-776 081	776 081
Årets resultat				-959 908
Vid årets utgång	56 590 000	160 000	-3 709 163	-959 908

Flerårsöversikt

	<i>2023-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2022-12-31</i>
Intäkter	1 453 434	1 368 474
Årets resultat	-959 908	-776 081
Årets kassaflöde	220 425	475 643
Soliditet %	73	74
Likviditet %	343	579
Snittränta lån den 31/12 %	4,8	2,1
Räntekänslighet %	15	16
Årsavgift i kr/ kvm	649	621
Skuldsättning i kr/ kvm	9 647	9 667
Sparande i kr/ kvm	79	103
Energikostnad i kr/ kvm	135	105

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder exklusive nästa års låneomsättning. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat justerat för engångsposter plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

Det finns inga jämförelsetal för åren innan 2022 pga att Brf Golfaren 20 och brf Golfaren 40 fusionerades under år 2022.

Upplysning angående årets förlust

Årsavgiften tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket under året har medfört en förlust. Bokföringsmässig avskrivning påverkar inte föreningens likviditet. Årsavgiften täcker föreningens likvidpåverkande poster såsom amorteringar samt rörelse- och finansiella kostnader.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positiv.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 709 163
Årets resultat	-959 908
Summa	-4 669 071

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-55 541
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	100 000
Balanseras i ny räkning	-4 713 530
	-4 669 071

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 453 434	1 368 474
Summa rörelseintäkter		1 453 434	1 368 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-496 219	-565 372
Övriga externa kostnader	4	-156 653	-205 480
Underhåll enligt plan	5	-55 541	-
Personalkostnader och arvoden	6	-5 914	-43 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 057 582	-1 050 644
Rörelseresultat		-318 475	-496 391
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 749	11 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 182	-291 301
Resultat efter finansiella poster		-959 908	-776 081
Årets resultat		-959 908	-776 081

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 729 739	70 787 320
		<u>69 729 739</u>	<u>70 787 320</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 729 739</u>	<u>70 787 320</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 545	69
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 366 680	1 146 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 387	24 274
		<u>1 424 612</u>	<u>1 170 598</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 424 612</u>	<u>1 170 598</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 154 351</u>	<u>71 957 918</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		56 590 000	56 590 000
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
		<u>56 750 000</u>	<u>56 750 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 709 163	-2 933 082
Årets resultat		-959 908	-776 081
		<u>-4 669 071</u>	<u>-3 709 163</u>
Summa eget kapital		<u>52 080 929</u>	<u>53 040 837</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 586 125	-
		<u>4 586 125</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 109 875	18 734 000
Leverantörsskulder		49 454	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	327 968	183 081
		<u>14 487 297</u>	<u>18 917 081</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 154 351</u>	<u>71 957 918</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-959 908	-776 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 057 582	1 050 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		97 674	274 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-33 589	-7 229
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		194 340	75 611
Absorption Brf Golfaren 40			337 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258 425	680 133
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-166 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-166 490
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 000	-38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 000	-38 000
Årets kassaflöde		220 425	475 643
Likvida medel vid årets början		1 146 255	670 612
Likvida medel vid årets slut		1 366 680	1 146 255

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Södertälje in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfond beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen är avgiftsbefriad gällande kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret 2018. Därmed börjar föreningen betala fastighetsavgift från och med år 2033.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 257 504	1 203 408
Hyrer, P-platser	158 400	156 000
Hyresbortfall	-3 200	-4 400
Elstöd	23 283	-
Övriga intäkter	17 447	13 466
Summa	1 453 434	1 368 474

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	163 974	126 823
Fastighetsskötsel	151 756	137 566
Försäkringar	24 274	41 085
Löpande underhåll	-	126 570
Sophantering	55 724	52 917
Samfällighetsavgifter	97 733	77 802
Övriga driftskostnader	2 758	2 609
Summa	496 219	565 372

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	89 134	86 532
Föreningsverksamhet	-	714
Föreningsstämma/ styrelsemöte	7 500	-
Konsultarvoden	-	75 000
Kreditupplysningar	1 250	781
Pantförskrivningsavgifter	9 366	11 135
Revisionsarvoden	14 500	25 500
Underhållsplan	22 500	-
Överlåtelseavgifter	10 292	2 398
Övrigt	2 111	3 420
Summa	156 653	205 480

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll värmepump	38 382	-
Brandsäkerhetsåtgärder	17 159	-
Summa	55 541	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	4 500	33 000
Arbetsgivaravgifter	1 414	10 369
Summa	5 914	43 369

Styrelsen beslutade att inte ta ut något arvode 2023.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2118.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2018

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 518 469	22 158 757
Absorption Brf Golfaren 40, byggnader		24 359 712
Ingående anskaffningsvärden mark	28 967 031	14 578 993
Absorption Brf Golfaren 40, mark		14 388 038
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	262 874	72 500
Absorption Brf Golfaren 40, markanläggningar		23 883
Årets investering markanläggningar	-	166 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 748 374	75 748 373
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 961 053	-1 908 420
Absorption Brf Golfaren 40		-2 001 989
Årets avskrivningar	-1 057 582	-1 050 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 018 635	-4 961 053
Redovisat värde vid årets slut	69 729 739	70 787 320
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 500 000	4 500 000
Summa	37 300 000	37 300 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	26 219	24 274
Övriga förutbetalda kostnader	8 168	-
Summa	34 387	24 274

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Stadshypotek	3,75 %	2023-03-30		4 723 875
Stadshypotek	1,67 %	2023-06-30		4 643 125
Stadshypotek	1,14 %	2023-06-30		4 723 875
Stadshypotek	1,67 %	2023-06-30		4 643 125
Stadshypotek	4,94 %	2024-01-02	4 723 875	
Stadshypotek	4,94 %	2024-01-02	4 723 875	
Stadshypotek	4,51 %	2026-06-30	4 624 125	
Stadshypotek	4,94 %	2024-06-30	4 624 125	
Summa			18 696 000	18 734 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			38 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			14 071 875	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 586 125	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			152 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			18 544 000	

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 448 000	23 448 000
Summa	23 448 000	23 448 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	121 779	113 760
Upplupna räntekostnader	186 916	34 821
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 273	34 500
	327 968	183 081

Underskrifter

Via digital signering

.....
Kevin Mackin

.....
Jan Kron

.....
Björn Bauer

.....
Hanna-Liisa Juntti

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Golfaren 20, org.nr. 769633-4049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Golfaren 20 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Golfaren 20 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 revisionssed 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 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 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 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, 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje