

Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linnea Hämquist	Orförande	2025
Samuel Samama	Ledamot	2025
Axel Norrgren	Ledamot	2024
Andrea Ludovico Benfenati	Ledamot	2024
Maria Panagiotidou	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Liselott Haraldsson Samama.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2002-10-15 fastigheten Bojen 7 i Stockholm, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 våningar innehållande 41 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

19 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st lokal i entréplan

Nybyggnadsår 1930, värdeår 1961.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Total boyta 2 246 m², lokalyta 78 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2027.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, ett samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. I försäkringen ingår också gemensamt bostadsrättstillägg och saneringsavtal avseende skadedjur.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med Berge Ståd AB avseende trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har vi genomfört små och stora förbättringar i fastigheten bland annat:

- Renovering av entrégolvet och ersättande av trasiga glastrutor med marmorsten.
- Efter sommarens vattenskada i några lägenheter, har vi genomfört översyn av husets vertikala avloppsstammar, spolat samtliga köks- och WC-slingor och kollat lägenhetsanslutning till det gemensamma systemet.
Inga stora problem har upptäckts och vi väntar på en fullständig rapport från Avloppsteknik.
- Installation av snabbare och billigare kollektivt bredband i huset.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet 2023 beslutat att höja årsavgifterna med 9 % inför år 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 754 257	1 712 340	1 707 493	1 724 084
Resultat efter finansiella poster	kr	-594 250	-105 289	73 106	-504 481
Soliditet	%	71	71	69	69
Likviditet	%	299	339	672	578
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	694	694	694	694
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	694			
Skuldsättning per kvm	kr	5 497	5 506	6 162	6 168
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 688	5 697	6 376	6 382
Energikostnad per kvm	kr	210	224	152	112
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,2	8,2	9,2	9,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,2			
Sparande per kvm	kr	164	224	336	364
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,79			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2027.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	111 459	-3 666 421	-105 289
Reservering till yttre fond			186 000	-186 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-31 439	31 439	
Balansering av föregående års resultat				-105 289	105 289
Årets resultat					<u>-594 250</u>
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	266 020	-3 926 271	-594 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 926 271
Årets resultat	-594 250
	<u>-4 520 521</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	186 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-381 606
I ny räkning balanseras	-4 324 915
	<u>-4 520 521</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-594 250
Dispositioner	195 606
	<u>-398 644</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	70 414
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 754 257	1 712 340
Summa rörelseintäkter		1 754 257	1 712 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-767 784	-812 015
Periodiskt underhåll	5	-381 606	-31 439
Övriga externa kostnader	6	-133 351	-107 729
Arvoden och personalkostnader	7	-65 710	-64 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 422	-593 422
Summa rörelsekostnader		-1 941 873	-1 609 000
Rörelseresultat		-187 616	103 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	78 824	55 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 458	-264 333
Summa finansiella poster		-406 634	-208 629
Resultat efter finansiella poster		-594 250	-105 289
Årets resultat		-594 250	-105 289
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-594 250	-105 289
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		381 606	31 439
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-186 000	-186 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-398 644	-259 850

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

43 769 541

44 354 338

Inventarier, verktyg och installationer

10

34 500

43 125

Summa materiella anläggningstillgångar

43 804 041

44 397 463

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 100

4 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 100

4 100

Summa anläggningstillgångar

43 808 141

44 401 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

60

0

Övriga fordringar

2 549

23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 621

27 084

Klientmedel i SHB

1 310 337

1 277 162

Summa kortfristiga fordringar

1 349 567

1 304 269

Summa omsättningstillgångar

1 349 567

1 304 269

Summa tillgångar

45 157 708

45 705 832

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

32 000 005

32 000 005

Upplåtelseavgifter

4 205 775

4 205 775

Fond för yttre underhåll

266 020

111 459

Summa bundet eget kapital

36 471 800

36 317 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 926 271

-3 666 420

Årets resultat

-594 250

-105 289

Summa fritt eget kapital

-4 520 521

-3 771 709

Summa eget kapital

31 951 279

32 545 530

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

7 500 000

9 700 000

Summa långfristiga skulder

7 500 000

9 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

5 275 000

3 095 000

Leverantörsskulder

38 549

34 371

Skatteskulder

7 351

4 481

Övriga skulder

14

0

5 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

385 529

320 950

Summa kortfristiga skulder

5 706 429

3 460 302

Summa eget kapital och skulder

45 157 708

45 705 832

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -187 616 103 340

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 593 422 593 422

Erhållen ränta 21 424 6 504

Erhållna utdelningar 57 400 49 200

Erlagd ränta -485 458 -264 333

-828 488 133

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -12 123 3 596

Ökning/minskning leverantörsskulder 4 178 -12 017

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 61 948 55 479

Kassaflöde från den löpande verksamheten 53 175 535 191

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -20 000 -1 525 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -20 000 -1 525 000

Årets kassaflöde 33 175 -989 809

Likvida medel vid årets början 1 277 162 2 266 971

Likvida medel vid årets slut 1 310 337 1 277 162

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 557 612
Hyror lokaler	174 710	146 304
Övriga intäkter	21 935	8 424
Brutto	1 754 257	1 712 340
Summa nettoomsättning	1 754 257	1 712 340

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	18 615	18 604
Reparationer, löpande underhåll	65 625	83 481
Elavgifter	291 598	301 765
Uppvärmning	120 151	156 398
Vatten och avlopp	77 334	62 822
Renhållning	29 219	35 181
Försäkringar	65 373	58 134
Kabel-TV/Internet	13 270	11 981
Övriga fastighetskostnader	2 600	2 520
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 999	81 129
Summa driftskostnader	767 784	812 015

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Renovering entrégolv	183 756	0
Avloppsrenovering	197 850	0
Rörelserstyrd belysning	0	31 439
Summa periodiskt underhåll	381 606	31 439

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	430
Förbrukningsinventarier	13 077	0
Kommunikation	1 721	1 385
Revision	22 500	16 000
Föreningsmöten	173	202
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 120	74 115
Övriga förvaltningskostnader	19 811	5 408
Konsultarvoden	0	3 909
Medlems- och föreningsavgifter	750	6 280
Övriga externa kostnader	199	0
Summa övriga externa kostnader	133 351	107 729

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	50 000	49 000
Sociala kostnader	15 710	15 395
Summa arvoden, personalkostnader	65 710	64 395

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 228	6 371
Övriga ränteintäkter	196	133
Utdelning MBF	57 400	49 200
Summa finansiella intäkter	78 824	55 704

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 395 114	33 395 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 395 114	33 395 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 267 358	-6 682 561
Årets avskrivningar	-584 797	-584 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 852 155	-7 267 358
Utgående planenligt värde	<u>25 542 959</u>	<u>26 127 756</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>43 769 541</u>	<u>44 354 338</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 788 000	31 788 000
Taxeringsvärde mark	71 097 000	71 097 000
	<u>102 885 000</u>	<u>102 885 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	1 885 000	1 885 000
	<u>102 885 000</u>	<u>102 885 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 069	135 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 069	135 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-91 944	-83 319
Årets avskrivningar	-8 625	-8 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 569	-91 944
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>34 500</u>	<u>43 125</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2 549	23
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 549</u>	<u>23</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,940	3-månaders	3 075 000
Swedbank Hypotek	3,580	2029-05-25	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,900	2024-08-23	2 200 000
Swedbank Hypotek	3,350	2025-05-23	3 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 775 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-20 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 255 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 500 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 675 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	18 370 000	18 370 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 370 000</u>	<u>18 370 000</u>

Ansvarsförbindelser*Övriga ansvarsförbindelser*

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Deponerade medel	0	5 500
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 500</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Linnéa Hämquist
Ordförande

Samuel Samama

Axel Norrgren

Andrea Ludovico Benfenati

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

AXEL NORRGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL NORRGREN

Axel Norrgren

2024-03-13 07:09:32 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.36.213

ANDREA BENFENATI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREA LUDOVICO
BENFENATI

Andrea Benfenati

2024-03-08 17:49:07 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.101.239

LINNÉA HÄMQUIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNÉA HÄMQUIST

Linnéa Hämquist

2024-03-13 06:58:57 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.22.49

SAMUEL SAMAMA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMUEL SAMAMA

Samuel Samama

2024-03-10 09:11:15 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.137.152

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2024-03-13 09:12:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bojen 7, org nr: 769606-6971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bojen 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bojen 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 09:12:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126