

2023

Årsredovisning

Brf Köpmannen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Köpmannen UPA
789200-0659

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Köpmannen UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Förståndet 6, bebyggdes 1950. Föreningen registrerades 1946-03-01. Fastigheten är belägen på Varvsgränd 15 A-B, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 21 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 1 rum och kök,
4 stycken 2 rum och kök,
9 stycken 3 rum och kök,
4 stycken 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 454 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det löpande underhållet under året har uppgått till 133 660 kronor. Det periodiska underhållet har uppgått till totalt 125 500 kronor och avser målning av trapphus.

Beslut har tagits om att höja medlemsavgifterna med 5% 2024-04-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-28 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|---|----------------------------------|
| Ordinarie | Jimmy Svensson Mikael Blomgren Fredrik Mattsson | Ordförande Ledamot Ledamot |
| Suppleant | Robert Persson | |

Styrelsen har under året haft 3 protokollfört sammanträden.

Revisor Ernst & Young AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-04-03.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 970 | 955 | 965 | 956 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -51 | -76 | 120 | -193 |
| Soliditet, % | 32,4 | 33,7 | 34,1 | 29,6 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 666 | 657 | 657 | 657 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 95,1 | 100,0 | 98,9 | 99,9 |
| Energikostnad per kvm, kr | 231 | 192 | 170 | 176 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 1 388 | 1 426 | 1 463 | 1 510 |
| Skuldränta, % | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 1,4 |
| Sparande per kvm, kr | 134 | 138 | 199 | 212 |
| Räntekänslighet, % | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,3 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust kan kopplas till de underhållsåtgärder föreningen genomfört under året och bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden eftersom man har ett positivt kassaflöde samt amorterar på sina lån. Beslut har tagits att höja avgifterna med 5% 2024-04-01 för att möta de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--|-------------------------|---------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 744 652 | 77 863 | 500 806 | -134 875 | -76 417 | 1 112 029 |
| Avsättning yttre UH fond ianspråktagande yttre UH fond | | | 48 945 | -48 945 | | 0 |
| Omföring av föregående års resultat: | | | -125 362 | 125 362 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -76 417 | 76 417 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 744 652 | 77 863 | 424 389 | -134 875 | -50 859 | 1 061 170 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -134 876 |
| årets förlust | -50 859 |
| | -185 735 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att | |
| stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll | 48 945 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -125 500 |
| i ny räkning överföres | -109 180 |
| | -185 735 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 970 265 | 955 134 |
| Övriga rörelseintäkter | | 48 300 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 018 565 | 955 134 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -765 764 | -732 707 |
| Övriga externa kostnader | | -92 085 | -89 494 |
| Personalkostnader | 4 | -85 481 | -85 669 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -96 660 | -96 668 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 039 990 | -1 004 538 |
| Rörelseresultat | | -21 425 | -49 404 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 385 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -29 819 | -27 025 |
| Summa finansiella poster | | -29 434 | -27 013 |
| Resultat efter finansiella poster | | -50 859 | -76 417 |
| Resultat före skatt | | -50 859 | -76 417 |
| Årets resultat | | -50 859 | -76 417 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

2 409 055

2 505 715

Summa materiella anläggningstillgångar

2 409 055

2 505 715

Summa anläggningstillgångar

2 409 055

2 505 715

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 227

5 842

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 672

60 596

Summa kortfristiga fordringar

84 899

66 438

Kassa och bank

Kassa och bank

7

784 031

728 607

Summa kassa och bank

784 031

728 607

Summa omsättningstillgångar

868 930

795 045

SUMMA TILLGÅNGAR

3 277 985

3 300 760

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 77 863 | 77 863 |
| Upplåtelseavgifter | | 744 652 | 744 652 |
| Fond för yttre underhåll | | 424 390 | 500 807 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 246 905 | 1 323 322 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -134 876 | -134 876 |
| Årets resultat | | -50 859 | -76 417 |
| Summa fritt eget kapital | | -185 735 | -211 293 |
| Summa eget kapital | | 1 061 170 | 1 112 029 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 1 309 000 | 1 902 650 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 309 000 | 1 902 650 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 709 650 | 170 328 |
| Leverantörsskulder | | 91 978 | 22 560 |
| Skatteskulder | | 3 251 | 1 781 |
| Övriga skulder | 9 | 2 057 | 2 057 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 100 879 | 89 355 |
| Summa kortfristiga skulder | | 907 815 | 286 081 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 277 985 | 3 300 760 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -50 859 | -76 417 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 96 660 | 96 668 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 45 801 | 20 251 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -18 461 | -3 283 |
| Förändring av leverantörsskulder | 69 418 | -58 005 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 12 994 | 8 538 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 109 752 | -32 499 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -54 328 | -54 328 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -54 328 | -54 328 |
| Årets kassaflöde | 55 424 | -86 827 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 728 607 | 815 434 |
| Likvida medel vid årets slut | 784 031 | 728 607 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tidigare skrevs byggnadens värde av enligt en annuitetsmodell men från och med 2014 skrivs den av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|--------------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad | 50 år |
| Tillkommande utgifter | 20-40 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 968 957 | 954 657 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 308 | 477 |
| | 970 265 | 955 134 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 133 660 | 114 648 |
| Periodiskt underhåll | 125 500 | 177 486 |
| Uppvärmning | 227 630 | 197 950 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 78 275 | 57 563 |
| Elavgifter | 30 444 | 24 370 |
| Renhållning | 37 043 | 40 331 |
| Snöröjning | 1 863 | 1 863 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 15 872 | 10 365 |
| Fastighetsförsäkringar | 30 614 | 28 625 |
| TV, bredband, telefoni | 51 494 | 47 606 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 33 369 | 31 899 |
| | 765 764 | 732 706 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar till anställda | 43 458 | 43 458 |
| Styrelsearvode | 20 000 | 20 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 22 023 | 22 211 |
| | 85 481 | 85 669 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 4 726 608 | 4 726 608 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 726 608 | 4 726 608 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 444 893 | -2 348 225 |
| Årets avskrivningar | -96 660 | -96 668 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 541 553 | -2 444 893 |
| Mark | 224 000 | 224 000 |
| Utgående markvärde | 224 000 | 224 000 |
| Utgående redovisat värde | 2 409 055 | 2 505 715 |
| Taxeringsvärden byggnader | 12 400 000 | 12 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 3 915 000 | 3 915 000 |
| | 16 315 000 | 16 315 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde, Bostäder | 16 315 000 | 16 315 000 |
| | 16 315 000 | 16 315 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 348 285 | 3 348 285 |
| | 3 348 285 | 3 348 285 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel | | |
| Kassa | 0 | 3 000 |
| Nordea företagskonto | 784 031 | 725 607 |
| | 784 031 | 728 607 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 5,90 | 3 mån | 116 000 | 124 752 |
| Stadshypotek AB | 1,05 | 2024-06-30 | 215 650 | 220 726 |
| Swedbank | 1,88 | 2024-09-25 | 350 000 | 362 500 |
| Stadshypotek AB | 1,09 | 2026-07-30 | 1 337 000 | 1 365 000 |
| | | | 2 018 650 | 2 072 978 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 709 650 | 179 080 |

Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder: - 681 650 kr

Nästa års amortering av långfristiga skulder: - 28 000 kr

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 747 010 kr.

Not 9 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|--------------|--------------|
| Personalskatt | 1 005 | 1 005 |
| Sociala avgifter | 1 052 | 1 052 |
| | 2 057 | 2 057 |

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jimmy Svensson
Ordförande

Mikael Blomgren

Fredrik Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Jimmy Svensson

581fade7-59d4-4236-b3e5-0461614207fa - 2024-05-22 13:38:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e2d00a42-677a-4489-b61c-f39db1402092 - SE

Fredrik Mattsson

ffe246fb-f3d2-4c46-b1c8-c693ecafdf41 - 2024-05-28 21:37:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aa16ce8f-83b6-400f-94a1-468eecf8e9d4 - SE

HANS MIKAEL BLOMGREN

1bebc19e-ca83-4804-accf-611952f4d928 - 2024-06-01 00:28:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b23594d9-867f-479a-9c29-73d1b5f7acc5 - SE

NIKLAS NYBERG

e236b895-bf77-465a-a541-cdf78eae18d - 2024-06-03 12:46:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aec3dc58-5274-4ee8-bd9d-d783d451688b - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Köpmannen UPA org.nr 789200-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Köpmannen UPA 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Köpmannen UPA för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i Bostadsrättsföreningen Köpmannen UPA enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betydande sätt.

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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 enligt vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 09:55:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor