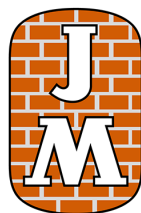


Årsredovisning 2023

Brf Sorgenfri Föraren

769635-6323



@home



BJWHQb5mR-HyQSm-5XA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-15.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts att åsättas värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föraren 1. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totalt ca. 3 819 m². Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats avsedd för handikappsparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

Medlemmarna har tillgång till en takterrass, cykel- och barnvagnsförråd samt extra förråd och gästlägenhet för uthyrning.

Väsentliga servitut

Kommunen har rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda anordningar såsom ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar och allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad på fastigheten. Inom fastigheten får inte vidtas åtgärder som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Fastighetsägaren är förbunden att medverka till att teckna servitutavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

Fastighetens underhållsbehov

Mindre underhåll är planerade de närmsta åren. Under 2024 ska exempelvis bänkar och bord oljas och staketet tvättas.

Styrelsens sammansättning

Michaela Sava	Ordförande
Mathias Møller Hansen	Vice ordförande
Aljosa Vuksanovic	Styrelseledamot
Eva Boel Kristina Björkman	Styrelseledamot
Rebecca Eriksson	Styrelseledamot
Markus Månsson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Alexander Borestam och Theresa Andersson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018-03-23 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av installationer. Avtalen gäller till den 31 december 2024.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JIM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandrond genomfördes under året.

Övergång till gemensam el påbörjades under år 2023 och slutfördes 22 januari 2024. Föreningen har tecknat avtal med Skellefteå Kraft AB från och med den 1 mars 2024.

Brandskydd kompletterat med brandvarnare i källaren samt tydligare märkning.

Rensning av trasiga och övergivna cyklar. Infört rutin för regelbunden rensning vid behov eller minst vartannat år.

Styrelsen har påbörjat en genomgång av föreningens avtal med syfte att minska föreningens kostnader.

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 5 procent fr.o.m. den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2017.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 882 009	2 739 429	2 726 770	1 338 012
Resultat efter fin. poster	-575 521	-368 091	-42 450	178 616
Soliditet (%)	78	77	77	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	646	646	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	-		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 495	10 660	10 915	11 139
Skuldsättning per kvm totalyta	10 495	-		
Sparande per kvm totalyta	108	-		
Energikostnad per kvm totalyta	147	-		
Räntekänslighet (%)	14,36	-		

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 51 369 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	85 192 000	-	-	85 192 000
Upplåtelseavgifter	57 003 000	-	-	57 003 000
Fond, yttre underhåll	229 140	-	114 570	343 710
Balanserat resultat	-92 975	-368 091	-114 570	-575 635
Årets resultat	-368 091	368 091	-575 521	-575 521
Eget kapital	141 963 075	0	-575 521	141 387 554

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-575 635
Årets resultat	-575 521
Totalt	-1 151 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	296 055
Balanseras i ny räkning	-1 447 211
	-1 151 156

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 882 007	2 739 400
Rörelseintäkter		81 487	23 286
Summa rörelseintäkter		2 963 494	2 762 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 375 941	-1 112 819
Övriga externa kostnader	7	-206 823	-305 769
Personalkostnader	8	-82 655	-82 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 224	-1 111 236
Summa rörelsekostnader		-2 776 643	-2 612 347
RÖRELSERESULTAT		186 851	150 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		251	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-762 623	-518 623
Summa finansiella poster		-762 372	-518 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-575 521	-368 091
ÅRETS RESULTAT		-575 521	-368 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	181 274 888	182 386 112
Summa materiella anläggningstillgångar		181 274 888	182 386 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 274 888	182 386 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 808	41 815
Övriga fordringar	11	634 226	739 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	199 311	189 339
Summa kortfristiga fordringar		844 345	970 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 345	970 988
SUMMA TILLGÅNGAR		182 119 233	183 357 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 195 000	142 195 000
Fond för yttre underhåll		343 710	229 140
Summa bundet eget kapital		142 538 710	142 424 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-575 635	-92 975
Årets resultat		-575 521	-368 091
Summa fritt eget kapital		-1 151 156	-461 065
SUMMA EGET KAPITAL		141 387 554	141 963 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	27 509 000	27 767 000
Summa långfristiga skulder		27 509 000	27 767 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 570 700	12 943 430
Leverantörsskulder		132 626	184 583
Skatteskulder		2 760	3 850
Övriga kortfristiga skulder	14	948	948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	515 645	494 214
Summa kortfristiga skulder		13 222 679	13 627 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 119 233	183 357 100

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 851	150 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 111 224	1 111 236
	1 298 075	1 261 575
Erhållen ränta	251	193
Erlagd ränta	-762 623	-518 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 703	743 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 013	-171 612
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 616	182 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 075	754 498
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-630 730	-972 570
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-630 730	-972 570
ÅRETS KASSAFLÖDE	-182 655	-218 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	703 329	921 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	520 674	703 329

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 588 808	2 465 617
Hysesintäkter förråd	24 539	25 600
Parkeringsplats	7 200	7 200
Intäkter TV, bredband och telefoni	150 480	150 480
Varmvatten	51 669	48 774
Övriga intäkter	3 983	1 679
Övernattnings-/gästlägenhet	34 560	29 400
Andrahandsuthyrning	20 770	10 680
Öres- och kronutjämnning	-2	-29
Summa	2 882 007	2 739 400

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	261 250	49 047
Brandskydd	4 864	4 750
Besiktning och service	0	7 608
Trädgårdsarbete	122 960	93 850
Snöskottning	11 813	1 684
Summa	400 887	156 939

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	17 580	12 063
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	12 127	14 125
Löpande rep och underhåll installationer	0	42 750
Löpande rep ventilation	42 188	0
Övriga reparationer och underhåll	1 753	2 403
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	62 425	0
Summa	136 073	71 341

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	198 025	305 072
Uppvärmning	198 465	224 566
Vatten	165 782	133 267
Sophämtning	71 526	46 498
Summa	633 798	709 403

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	51 056	20 545
Kabel-TV	152 747	153 211
Fastighetsskatt	1 380	1 380
Summa	205 183	175 136

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	85 123	1 962
Förbrukningsmaterial	15 259	61 632
Övriga förvaltningskostnader	3 995	20 176
Revisionsarvoden	21 000	18 750
Ekonomisk förvaltning	77 594	77 001
Teknisk förvaltning	0	122 448
Konsultkostnader	0	2 181
Bankkostnader	3 852	1 619
Summa	206 823	305 769

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 698	57 772
Sociala avgifter	15 957	24 751
Summa	82 655	82 523

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	762 623	518 351
Övriga räntekostnader	0	272
Summa	762 623	518 623

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 165 000	185 165 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 165 000	185 165 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 778 888	-1 667 652
Årets avskrivning	-1 111 224	-1 111 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 890 112	-2 778 888
Utgående restvärde enligt plan	181 274 888	182 386 112
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 817 548</i>	<i>51 817 548</i>
Taxeringsvärde byggnad	91 138 000	91 138 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Totalt	116 138 000	116 138 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	23 729	35 186
Skattekonto	83 134	2 466
Momsfordran	1 546	0
Övriga fordringar	5 143	1 268
Klientmedelskonto	520 674	703 329
Summa	634 226	742 249

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 553	188 344
Fastighetsskötsel	59 276	0
Försäkringspremier	91 755	0
Kabel-TV	26 727	995
Summa	199 311	189 339

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2023-05-11	1,69 %	0	12 685 430
Nordea	2025-04-16	1,00 %	14 370 000	14 370 000
Nordea	2030-04-17	1,42 %	13 397 000	13 655 000
Nordea	2024-05-11	4,57 %	12 312 700	0
Summa			40 079 700	40 710 430
Varav kortfristig del			12 570 700	12 943 430

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 062 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga korta skulder	948	948
Summa	948	948

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 738	121 462
Uppvärmning	24 428	29 509
Vatten	15 586	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 673	13 000
Utgiftsräntor	123 035	77 260
Förutbetalda avgifter/hyror	243 185	232 983
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	515 645	494 214

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 970 000	42 970 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Michaela Sava
Ordförande

Mathias Møller Hansen
Vice ordförande

Aljosa Vuksanovic
Styrelseledamot

Eva Björkman
Styrelseledamot

Rebecca Eriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sorgenfri Föraren, org.nr 769635-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren för år 2023.

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.

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.

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 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 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 Brf Sorgenfri Förearen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 betryggande 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, 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor