

Brf Skofabrikören

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Skofabrikören
769635-1985
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skofabrikören, 769635-1985, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Dadeln ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln ga:1 ändamål är att förvalta gårdsyta med tillhörande uteplatser, grönytor, staket och övrig vegetation, gångvägar, in-och utfart till underjordiskt garage inklusive garageramp samt garageport, ytterbelysning, murar och plank, lekplats, dagvattenledningar och tillhörande dagbrunnar, parkeringsyta.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Elisabeth Jennfors	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Linda Lissola	Ledamot	2024
Paul Yifter Svensson	Ledamot	2024
Semir Caban	Ledamot	2024
Johanna Westerlund	Ledamot	Avgick 2024-01-02
Johan Håård	Ledamot	Avgick 2024-01-02
Niklas Dahlman	Ledamot	Avgick 2024-02-05

Styrelsesuppleanter

Mansour Mirshekari	Suppleant	2024
Oscar Runnberg	Suppleant	2024
Staffan Andersson	Suppleant	2024
Nicklas Jönsson	Suppleant	2024
Åsa Stenberg	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Access Revision AB

Valberedning

Bitte Zetterman
Ilja Korén

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dadeln 23 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907/2022. Fastighetens adresser är Industrigatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 56 lägenheter 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1.5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14	16	19	7

Total tomtarea:	1453 kvm
Total bostadsarea:	3877 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3877 kvm
Total lokalarea:	144 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-26

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Stena Recycling	Avfallshantering
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Infometric	Mätning El/Vatten/Värme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Tele2	Serviceavtal TV/Internet
Infometric	Serviceavtal IMD

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 873 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Enligt ekonomisk plan avsätts det 201 050 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 50 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Samtliga bostadsrätter har upplåtits och tillträdess 1-3 februari 2023. Verksamheten startade 2023-03-01.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2023 har 56 upplåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 4 medlemmar.
99 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme samt kallvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/TV/telefon (Triple play).

Föreningen har avläsning av el samt varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023*	2022	2021
Rörelsens intäkter	4 123	-	-
Resultat efter finansiella poster	-385	-	-
Förändring av underhållsfond	201	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	568	-	-
Sparande, kr / kvm	191	-	-
Soliditet (%)	74	-	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	681	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	64	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	600	-	-
Lokalhyra, kr / kvm	1 167	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	265	-	-
Energikostnad, kr / kvm	176	-	-
Ränta, kr / kvm	428	-	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	50	-	-
Lån, kr / kvm	13 440	-	-
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	13 939	-	-
Räntekänslighet (%)	20	-	-
Snittränta (%)	3,18	-	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

* Verksamheten startade 2023-03-01.

Upplösning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	-	-	-	-
Avsättning till underhållsfond		201 050	-201 050	
Årets upplåtelser	164 650 000			
Årets resultat				-385 083
Vid årets slut	164 650 000	201 050	-201 050	-385 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	-385 083
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan/stadgar	-201 050
Summa över/underskott	-586 133

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-586 133
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 776 638	-
Övriga rörelseintäkter	3	1 346 632	405 250
Summa rörelseintäkter		4 123 270	405 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-1 413 122	-404 000
Övriga kostnader	6	-214 382	-1 250
Personalkostnader	7	-26 606	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 153 910	-
Summa rörelsekostnader		-2 808 020	-405 250
Rörelseresultat		1 315 250	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 903	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 719 236	-
Summa finansiella poster		-1 700 333	-
Resultat efter finansiella poster		-385 083	-
Årets resultat		-385 083	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	9,16	217 679 423	-
Inventarier, maskiner och installationer	10	66 667	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	19 792 703
Summa materiella anläggningstillgångar		217 746 090	19 792 703

Summa anläggningstillgångar

		217 746 090	19 792 703
--	--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		229 308	996 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	489 948	-
Summa kortfristiga fordringar		719 256	996 272

Kassa och bank

	12	2 110 191	45 728
--	----	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar

		2 829 447	1 042 000
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		220 575 537	20 834 703
--	--	--------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 650 000	-
Underhållsfond		201 050	-
Summa bundet eget kapital		164 851 050	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-201 050	-
Årets resultat		-385 083	-
Summa fritt eget kapital		-586 133	-
Summa eget kapital		164 264 917	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	35 484 000	-
Övriga långfristiga skulder		-	13 342 703
Summa långfristiga skulder		35 484 000	13 342 703
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	18 558 000	-
Leverantörsskulder		104 279	-
Förskott på insatser		-	6 900 000
Skatteskulder		248 000	592 000
Övriga skulder		121	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 916 220	-
Summa kortfristiga skulder		20 826 620	7 492 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 575 537	20 834 703

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 315 250
Avskrivningar	1 153 910
	2 469 160
Erhållen ränta	18 903
Erlagd ränta	-1 719 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	768 827
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	277 016
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-5 223 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 177 537
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	164 650 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-199 107 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 457 297
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	54 450 000
Amortering av låneskulder	-13 750 703
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 699 297
Årets kassaflöde	2 064 463
Likvida medel vid årets början	45 728
Likvida medel vid årets slut	2 110 191

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 325 460	-
Hyror lokaler	168 000	-
Hyror p-platser/garage	283 178	-
Summa	2 776 638	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	120 400	-
Vatten	72 775	-
El	122 359	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	21 900	-
Överlåtelseavgifter	17 069	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 628	-
Övriga intäkter	989 501	405 250
Summa	1 346 632	405 250

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 959 910 kr i form av räntegaranti ifrån Sundprojekt AB.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 376	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 156	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 556	-
Hiss	8 779	-
Huskropp	13 732	-
Klottersanering	2 696	-
Skadedjur	578	-
Summa	65 873	-

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	111 678	-
Bevakningskostnader	1 994	-
Snöröjning	13 688	-
Serviceavtal	12 838	-
Förbrukningsmaterial	11 721	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 903	404 000
El	253 278	-
Uppvärmning	315 401	-
Vatten och avlopp	138 834	-
Avfallshantering	66 173	-
Försäkringar	6 302	-
Systematiskt brandskyddsarbete	578	-
Kabel-TV	41 023	-
Bredband	64 400	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 398	-
Hyreskostnader	282 040	-
Summa	1 347 249	404 000

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 299	-
Tele och post	3 780	-
Förvaltningskostnader	157 542	-
Revision	15 000	-
Bankkostnader	350	-
IT-tjänster	236	-
Övriga externa tjänster	4 375	1 250
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	214 382	1 250

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	16 740	-
Utbildning	4 606	-
Summa	21 346	-
Sociala avgifter	5 260	-
Summa	26 606	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 140 577	-
Inventarier, maskiner och installationer	13 333	-
Summa	1 153 910	-

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	-	-
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	19 792 703	20 080 560
	<u>19 792 703</u>	<u>20 080 560</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	164 243 090	-
-Mark	54 576 910	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-19 792 703	-287 857
	<u>199 027 297</u>	<u>-287 857</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	218 820 000	19 792 703
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>	-	-
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 140 577	-
	<u>-1 140 577</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 140 577	-
 Redovisat värde	217 679 423	19 792 703
 <i>Varav</i>		
Byggnader	163 102 513	-
Mark	54 576 910	-
Pågående nyanläggningar	-	19 792 703
 Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	62 000 000
Lokaler	11 600 000	-
Totalt taxeringsvärde	132 600 000	62 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>104 600 000</i>	<i>36 000 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 000	
	80 000	
Utgående anskaffningsvärden	80 000	-
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 333	-
	-13 333	-
Utgående avskrivningar	-13 333	-
Redovisat värde	66 667	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	358 875	-
Förutbetalda kostnader	131 073	-
Summa	489 948	-

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 426 121	-
Affärskonto Handelsbanken*	684 070	45 728
Summa	2 110 191	45 728

* Konto är avslutat per 2024-02-23

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 558 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 484 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	54 042 000	0

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	54 042 000	0
Summa	54 042 000	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB*	4,04 %	2024-02-08	-	18 150 000	-	18 150 000
SBAB	3,69 %	2026-01-14	-	18 150 000	-	18 150 000
SBAB	3,58 %	2028-01-14	-	18 150 000	-408 000	17 742 000
Summa			0	54 450 000	-408 000	54 042 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Lån som förfaller inom 1 år från bokslutsdagen klassificeras i sin helhet som kortfristiga skulder.

* Lånet lades om och kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,16 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 000	-
Förutbetalda intäkter	297 454	-
Upplupna revisionsarvoden	15 000	-
Upplupna driftskostnader	1 581 765	-
Summa	1 916 219	-

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 450 000	54 450 000
Summa ställda säkerheter	54 450 000	54 450 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elisabeth Jennfors
Styrelseordförande

Linda Lissola

Paul Yifter Svensson

Semir Caban

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Access Revision AB

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Skofabrikören

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 02:02PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION






DOKUMENTNUMMER:

662780670A715

APR 23 2024 02:02PM

Deltagare



Apr 23 2024 11:36AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 23 2024 01:27PM	Elisabeth Jennfors granskade dokumentet:
Apr 23 2024 01:28PM	 ELISABETH JENNFORS signerade dokumentet
Apr 23 2024 11:53AM	Linda Lissola granskade dokumentet:
Apr 23 2024 11:54AM	 LINDA LISSOLA signerade dokumentet
Apr 23 2024 01:41PM	Paul Yifter Svensson granskade dokumentet:
Apr 23 2024 01:43PM	 PAUL YIFTER SVENSSON signerade dokumentet
Apr 23 2024 12:10PM	Semir Caban granskade dokumentet:
Apr 23 2024 12:10PM	 SEMIR CABAN signerade dokumentet
Apr 23 2024 02:01PM	Patrik Hansén granskade dokumentet:
Apr 23 2024 02:02PM	 PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN signerade dokumentet
Apr 23 2024 02:02PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skofabrikören
 Org.nr. 769635-1985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skofabrikören för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skofabrikören för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Skofabrikören

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 02:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66261F5EC88B0
APR 23 2024 02:03PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 22 2024 10:28AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 23 2024 02:03PM	Patrik Hansén granskade dokumentet:
Apr 23 2024 02:03PM	 PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN signerade dokumentet
Apr 23 2024 02:03PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

