



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Laddaren i Skara



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Laddaren i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-0735 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Laddaren 1	1961-06-02	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och skadedjursbekämpning. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
4	garageplatser	70
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2754
Totalt 48 objekt		2878

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 21 st 3 rok, 2 st 4 rok.

På området finns också 38 p-platser.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna Spejaregatan 19-25 och Djurgårdsvägen 14 i Skara.

Kontroller

Radonmätning utfördes och godkändes år 2013. Energideklaration och senaste obligatoriska ventilationskontroll är bägge utförda och godkända under år 2021.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland (administrativ förvaltning), S & S Fastighetsservice (fastighetsskötsel) och Fastbit (TV och bredband).



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Ragnar	Ordförande
Stig Svensson	Ledamot
Eva-Lott Johansson	Ledamot
Karin Jansson	Ledamot
Madelén Krantz	Suppleant
Roger Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Ragnar och Eva-Lott Johansson av ordinarie ledamöter samt Roger Johansson av suppleanterna. Om man skall vara lika många som tidigare i styrelsen behöver det också göras ett fyllnadsval för Ann-Christine Hansson som tyvärr avlidit under året.

Firman tecknas av Karin Jansson, Mikael Nyström och Patrik Ragnar.

Revisorer har varit: Harriet Fryklind med Elisabet Jorås som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Mona Olsson (sammankallande) och Alf Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 10%. Kostnaderna för föreningen har ökat de senaste åren, dels på grund av taxehöjningar men vi påverkas också av det högre ränteläget i landet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhållsåtgärder:

- Tvättstuga, källargolv
- Markarbeten, bl.a. asfaltering av ny parkering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Renovering panncentral
1990	Plåtbeklädnad fönster
1994	Omläggning tak
1997	Stamrenovering
2000	Ommålning fasader
2001	Nya lägenheter färdigställdes på Djurgårdsvägen 14
2002	Fjärrvärme installerades
2010	Byte låssystem
2011	Fönsterbyten
2016	Byte till säkerhetsdörrar
2019	Balkongrenovering
2020	Indragning av fiber
2023	Markarbeten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Renovering av tvättstuga
2024-2027	Eventuellt laddningsplatser för elbilar
2024-2027	Eventuell tilläggsisolering vind
2024-2027	Eventuellt takbyte med solpaneler
2024-2027	Förbättringar i utemiljön

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	154	118	150	208
Skuldsättning, kr/kvm	723	908	952	991	1 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	755	931	976	1 036	1 119
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	178	179	172	144	147
Årsavgifter, kr/kvm	690	619	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	723	625	601	604	603
Nettoomsättning, tkr	1 963	1 798	1 729	1 696	1 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	180	58	67	20	164
Soliditet, %	54	49	46	46	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Intäkter för elstödet och försäkringärendet har återlagts för att få en mer rättvisande siffra.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	169 323	0	0	169 323
Upplåtelseavgifter, kr	144 277	0	0	144 277
Underhållsfond, kr	1 100 874	50 000	0	1 150 874
S:a bundet eget kapital, kr	1 414 474	50 000	0	1 464 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 318 208	8 007	0	1 326 215
Årets resultat, kr	58 007	-58 007	179 660	179 660
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 376 215	-50 000	179 660	1 505 875
S:a eget kapital, kr	2 790 689	0	179 660	2 970 349

* Under året bör reservation till underhållsfond göras med 200 000 kr och ianspråktagande har skett med 89 105 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 326 215
Årets resultat, kr	179 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 505 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 105
Balanseras i ny räkning, kr	1 394 980

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 963 069	1 798 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 524	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 079 593	1 798 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 298 407	-1 104 625
Underhåll enligt plan	Not 5	-89 105	-143 495
Övriga externa kostnader	Not 6	-86 229	-86 933
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 715	-97 529
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-265 399	-242 789
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 812 855	-1 675 372
RÖRELSERESULTAT		266 738	122 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		252	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 330	-64 828
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-87 078	-64 818
ÅRETS RESULTAT		179 660	58 007

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 477 976	4 517 275
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 477 976</u>	<u>4 517 275</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 480 776</u>	<u>4 520 075</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 882	2 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 545	52 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>20 427</u>	<u>55 373</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	954 073	1 152 243
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>954 073</u>	<u>1 152 243</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>974 500</u>	<u>1 207 616</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 455 277</u>	<u>5 727 691</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 323	169 323
Upplåtelseavgifter	144 277	144 277
Fond för yttre underhåll	1 150 874	1 100 874
Summa bundet eget kapital	1 464 474	1 414 474
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 326 215	1 318 208
Årets resultat	179 660	58 007
Summa fritt eget kapital	1 505 875	1 376 215
Summa eget kapital	2 970 349	2 790 689
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 079 546	2 612 046
Leverantörsskulder	172 319	71 533
Aktuell skatteskuld	Not 15 17 227	11 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 5 455	1 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 210 381	240 597
Summa kortfristiga skulder	2 484 928	2 937 003
Summa skulder	2 484 928	2 937 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 455 277	5 727 691

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	266 738	122 825
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	265 399	242 789
	<u>532 137</u>	<u>365 614</u>
Erhållen ränta	252	10
Erlagd ränta	-87 330	-64 828
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>445 059</u>	<u>300 796</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 946	11 618
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	80 425	-70 167
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	560 430	242 247
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-226 100	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-226 100	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-532 500	-126 798
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-532 500	-126 798
ÅRETS KASSAFLÖDE	-198 170	115 449
Likvida medel vid årets början	1 152 243	1 036 795
Likvida medel vid årets slut	<u>954 073</u>	<u>1 152 243</u>
	-198 170	115 449

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 899 156	1 705 998
Hysesintäkt lokaler	14 000	42 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 640	45 360
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	4 836
Övriga intäkter och ersättningar	17	2
	1 963 069	1 798 196
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	96 924	0
Bidrag (elstöd)	19 600	0
	116 524	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-163 020	-19 479
El	-85 238	-119 731
Uppvärmning	-340 147	-311 185
Vatten	-88 029	-85 574
Renhållning	-95 215	-91 723
TV, bredband, iptelefoni	-210 271	-199 283
Fastighetsskötsel	-194 976	-159 059
Försäkringar	-51 729	-47 241
Fastighetsskatt/avgift	-63 940	-63 940
Övriga driftskostnader	-5 841	-7 410
	-1 298 407	-1 104 625
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning (färg)	0	-45 366
Underhåll fasad	0	-98 129
Underhåll källargolv, tvättstuga	-89 105	0
	-89 105	-143 495
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-82 464	-78 291
Föreningsverksamhet	-186	-5 268
Förbrukningsinventarier	-1 560	-1 030
Stämma och styrelse	-2 019	-2 343
	-86 229	-86 933
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 479	-32 830
Vicevärdarvode	-15 000	-15 000
Övriga arvoden	-10 885	-34 150
Revisionsarvode	-1 362	-661
Sociala avgifter	-12 989	-14 888
	-73 715	-97 529
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-242 789	-242 789
Markanläggningar	-22 610	0
	-265 399	-242 789

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 560 240	12 560 240
Ingående anskaffningsvärde mark	79 100	79 100
Årets investering markanläggning	226 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 865 440	12 639 340

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 122 065	-7 879 276
Årets avskrivningar byggnader	-242 789	-242 789
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 610	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 387 464	-8 122 065

Utgående redovisat värde

4 477 976 4 517 275

Redovisade värden byggnader

4 195 386 4 438 175

Redovisade värden mark

79 100 79 100

Redovisade värden markanläggningar

203 490 0

Fastighetsbeteckning: Laddaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	15 800 000	5 000 000	20 800 000	20 800 000
Lokaler	1962	122 000	32 000	154 000	154 000
		15 922 000	5 032 000	20 954 000	20 954 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 850 000	5 850 000
varav i eget förvar	-1 800 000	-1 800 000
Summa ställda säkerheter	4 050 000	4 050 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andel SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 882	2 630
	2 882	2 630

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 545	52 743
	17 545	52 743

Not 13 BANK

Sparbanken Skaraborg	954 073	1 152 243
	954 073	1 152 243

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,69%	2024-03-30	2 079 546	26 000
				2 079 546	26 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 079 546
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 079 546
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					104 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 949 546
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 227	11 019
	17 227	11 019

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 306
Personalens källskatt	375	375
Arbetsgivaravgifter	127	127
Övriga kortfristiga skulder	4 953	0
	5 455	1 808

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 503	163 305
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 878	77 292
	210 381	240 597

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Patrik Ragnar

.....
Eva-Lott Johansson

.....
Stig Svensson

.....
Karin Jansson

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

Harriet Fryklind
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Laddaren i Skara Organisationsnummer 768400-0735

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen **Laddaren** i Skara för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skara

Harriet Frylind
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Laddaren i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK RAGNAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:09:28



STIG SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:45:14



EVA-LOTTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:34:56



KARIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:32:22



HARRIET FRYKLIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:33:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Laddaren i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARRIET FRYKLIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:34:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.