



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Bra Boende i Mölndal

Årsredovisning

för

Bra Boende i Mölndal

769613-4233

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi. Medlemmarna skall finansiera underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheten har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheteten omfattar även sju lokaler, 54 p-platser samt 27 garageplatser. Av lägenheterna upplåts vid årets utgång 91 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6,697 kvm varav 6,470 kvm med bostadsrätt och 227 kvm med hyresrätt. Lokalytan uppgår till 692 kvm. Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom IF Skadeförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1	rok	15
2	rok	27
3	rok	27
4	rok	16
5-6	rok	9

Föreningens lokaler:

Verksamhet	Kvm
Hobbylokal	22
Butik	110
Frisörsalong	58
Hobbylokal	29
Lager	20
Styrelserum	20
Lager	173

Föreningens ekonomi

Under 2024 förfaller två av föreningens lån på sammanlagt 21 000 000 kr. Ränteutvecklingen och inflationen är fortfarande oviss och detta påverkar naturligtvis budgeten för 2024. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften för 2024 med fyra procent, detta med början Q 2.

Styrelsen har även öppnat ett Placeringskonto hos Handelsbanken, ett konto som löper på tre månaders perioder till en ränta av 3,9 %. Till detta konto har överförts 1 000 000 kr av föreningens likvida medel.

Årsavgifter

Avgiften för 2024 är oförändrad för kvartal 1 och höjs därefter med 4%.

Årsavgift 2023: 919 kr per kvm upplåten med bostadsrätt.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir 175 756 kr.

Budget för 2024

Föreningens budget för 2024 visar på ett resultat på -431 284 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 359 000 samt planerat lyft om 585 900.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och i anspråktagande av fonderade medel. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett nytt låssystem installerats i allmänna utrymmen.

Projektering av ladd stolpar på parkeringar vid Djäknegatan har fortgått och beräknas färdigställas under 2024.

En ny torktumlare i tvättstugan på Hagåkersgatan har installerats.

Avlopp och avloppsbrunnar på Hagåkersgatan 7 har filmats.

Taket på fastigheten Hagåkersgatan 7-9 har besiktigats och styrelsen har planerat att renovera detsamma 2026. Detta till en budget av 5 000 000.

Övriga projekt och större arbeten att utföras under 2024 ingår i den reviderade underhållsplanen.

Medlemsinformation**Stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-02. I stämman deltog 22 röstberättigade. Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30 där 8 röstberättigade närvarade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 140 (140) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 91

Samägare 49

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Styrelse, revisor, valberedningStyrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Elffors	Ledamot	Ordförande
Rebecka Thornander	Ledamot	
Michael Barkebo	Ledamot	
Hans Edvinsson	Ledamot	
Conny Corneliussen	Ledamot	
Nathan Doel	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Elffors, Michael Barkebo och Nathan Doel.
- Föreningens firma tecknas av Michael Barkebo, Hans Edvinsson, Rebecka Thornander och Per Elffors, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har under året 4 prisbasbelopp i arvode att fördela.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring.

Revisorer

Revisor har varit Emil Persson (ordinarie) och Magnus Emilsson (Suppleant), BoRevision i Sverige AB på uppdrag av årsstämman vald på extrastämma.

Valberedning

Anette Bennour (sammankallande), Ivar Wikenstedt samt Malin Hadarsson Bodin.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm	203	0	0	0
Skuldsättning per kvm	8 113	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 265	0	0	0
Räntekänslighet	10	0	0	0
Energikostnad per kvm	163	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	919	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	0	0	0
Nettoomsättning Tkr	6 852	6 224	6 074	5 922
Resultat efter finansiella poster Tkr	280	-1 019	-517	87
Soliditet (%)	38,8	39,1	39,5	39,5
Fond för yttre underhåll	1 224 480	1 404 255	1 260 827	921 590
Fastighetens belåningsgrad (%)	50	50	54	54
Taxeringsvärde	119 639 000	119 639 000	113 079 000	113 079 000

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta med 1 %.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 962 215	4 254 165	1 404 255	-17 116 413	-1 018 754	39 485 468
avsättning till yttre fond			306 000	-306 000		0
i anspråkstagande yttre fond			-485 775	485 775		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 018 754	1 018 754	0
Årets resultat					280 494	280 494
Belopp vid årets utgång	51 962 215	4 254 165	1 224 480	-17 955 392	280 494	39 765 962

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 955 392
årets vinst	280 494
	-17 674 898

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	306 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-73 588
i ny räkning överföres	-17 907 310
	-17 674 898

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 852 407	6 223 772
Övriga rörelseintäkter		184 463	66 135
Summa rörelseintäkter		7 036 870	6 289 907
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-73 588	-485 775
Driftskostnader	3	-3 573 575	-3 194 067
Övriga externa kostnader		-22 718	-57 953
Personalkostnader	4	-320 617	-324 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 148 501	-1 978 270
Summa rörelsekostnader		-5 138 999	-6 040 935
Rörelseresultat		1 897 871	248 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 982	2 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661 359	-1 270 122
Summa finansiella poster		-1 617 377	-1 267 726
Resultat efter finansiella poster		280 494	-1 018 754
Resultat före skatt		280 494	-1 018 754
Årets resultat		280 494	-1 018 754

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	98 456 401	99 604 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 456 401	99 604 902
Summa anläggningstillgångar		98 456 401	99 604 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 480	0
Övriga fordringar	7	33 984	33 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	128 256	107 415
Summa kortfristiga fordringar		169 720	140 584
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 484 758	1 260 068
Summa kassa och bank		1 484 758	1 260 068
Summa omsättningstillgångar		2 654 478	1 400 652
SUMMA TILLGÅNGAR		101 110 879	101 005 554

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 216 380	56 216 380
Fond för yttre underhåll		1 224 480	1 404 255
Summa bundet eget kapital		57 440 860	57 620 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 955 392	-17 116 413
Årets resultat		280 494	-1 018 754
Summa fritt eget kapital		-17 674 898	-18 135 167
Summa eget kapital		39 765 962	39 485 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	38 597 665	44 159 489
Summa långfristiga skulder		38 597 665	44 159 489
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	21 349 324	16 136 824
Leverantörsskulder		311 223	242 348
Skatteskulder		9 271	2 691
Övriga skulder		48 748	49 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 028 686	929 096
Summa kortfristiga skulder		22 747 252	17 360 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 110 879	101 005 554

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

280 494

-1 018 754

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 148 501

1 978 270

Betalad skatt

5 765

-47 389

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**1 434 760****912 127****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-7 480

350

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 841

3 250

Förändring av leverantörsskulder

68 875

8 083

Förändring av kortfristiga skulder

98 700

8 057

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 574 014****931 867****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-349 324

-499 324

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-349 324****-499 324****Årets kassaflöde****1 224 690****432 543****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 260 068

827 525

Likvida medel vid årets slut**2 484 758****1 260 068**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen gick under 2019 från redovisning enligt K2-regelverk till K3-regelverk.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad/komponent

Stomme	150 år
Fönster och fasad	40 år
Ventilation och el	30 år
VA-stammar	40 år
Byggnader inre	120 år
Gemensamma utrymmen	50 år
Markarbeten	40 år
Övriga komponenter	15–40 år
Maskiner och inventarier	5–10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 775 402	5 133 057
Hyror bostäder	262 884	278 452
Hyror lokaler	256 193	244 460
Hyror garage och parkeringsplatser	374 950	386 190
Hysesintäkter Kabel Tv och bredband	169 200	169 200
Övriga hyresintäkter	13 778	12 413
	6 852 407	6 223 772

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	577 519	373 642
Uppvärmning	841 610	810 008
El	104 112	121 242
Vatten och renhållning	478 366	406 294
Fastighetsskötsel och städ	431 786	382 516
Fastighetsavgift	175 756	169 181
Försäkring	58 066	31 126
Konsultkostnader	21 872	11 644
Administrativ förvaltning	183 885	145 564
Teknisk förvaltning	271 664	278 606
Kabel Tv och bredband	269 647	333 699
Övrigt	159 292	130 545
	3 573 575	3 194 067

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	250 500	247 200
Sociala kostnader	70 117	77 670
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	320 617	324 870

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 348 372	119 348 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 348 372	119 348 372
Ingående avskrivningar	-19 743 470	-17 780 085
Årets avskrivningar	-1 148 501	-1 963 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 891 971	-19 743 470
Utgående redovisat värde	98 456 401	99 604 902
Taxeringsvärden byggnader	68 640 000	68 640 000
Taxeringsvärden mark	50 999 000	50 999 000
	119 639 000	119 639 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 28 653 069.

Avskrivningarna har korrigerats med 499 421 kr i år. Jämförelseåret har ej räknats om.
Övrig förändring av avskrivningarna förklaras av fullt avskrivna komponenter.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 418	241 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 418	241 418
Ingående avskrivningar	-241 418	-226 533
Årets avskrivningar	0	-14 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 418	-241 418
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 984	33 169
	33 984	33 169

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
IF egendomsförsäkring	33 579	24 488
IF företagsförsäkring	5 717	9 727
Tele2	68 467	67 389
Anticimex	13 993	5 811
Upplupen inlåningsränta	6 500	0
	128 256	107 415

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,16	2024-03-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	3,66	2024-09-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	3,75	2025-09-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	4,28	2025-03-01	5 287 500	0
Swedbank	1,16	2030-05-24	11 500 000	11 500 000
Swedbank	1,08	2028-05-24	5 621 989	5 796 313
Swedbank	1,12	2029-05-25	6 037 500	6 212 500
Swedbank			0	5 287 500
			59 946 989	60 296 313
Kortfristig del av långfristig skuld			21 349 324	16 136 824

Av de långfristiga skulderna förfaller 58 200 369 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 756 000	62 756 000
	62 756 000	62 756 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	165 844	149 044
Revision	18 500	17 000
El	11 194	21 974
Uppvärmning	127 378	125 242
Ränta	52 557	32 510
Förutbetalda hyror och avgifter	559 296	503 794
Uppl. sociala avgifter	93 917	79 532
	1 028 686	929 096

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Mölndal

Per Elffors

Michael Barkebo

Hans Edwinsson

Rebecka Thornander

Conny Corneliusson

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

Emil Persson
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal, org.nr. 769613-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bra Boende i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ELFFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:38:47



MICHAEL BARKEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:54:53



REBECKA THORNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:28:51



CONNY CORNELIUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:00:11



HANS EDWINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:20:13



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:14:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Bra Boende i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:13:48

