



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF BLOMSTERPRAKTEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blomsterprakten, 769614-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehåller 26 radhus i fastigheterna Basilikan 14 och Basilikan 1. Fastigheterna är belägna i Södertälje kommun och har byggnadsår 2017. Föreningen har 26 andelar i Basilikans samfällighetsförening som har ändamålet att förvalta vägar, vatten och avlopp, elledning, belysning, kvartersanläggning samt parkeringsplatser i området.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder. Bostadsrättstillägget ger föreningen och innehavare av bostadsrätt, full trygghet i de delar där bostadsinnehavaren enligt föreningens stadgar samt bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare själva.

Bostäder och lokaler

Samtliga 26 småhus är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 3 460 kvm. Föreningen hyr vid behov extra parkeringsplatser av Basilikans samfällighetsförening för medlemmarnas räkning. I dagsläget hyrs 15 platser.

Styrelse

Sandrela Zaro	Ordförande
Christina Khado	Ledamot
Fadi Dikran	Ledamot

Styrelsen har haft 1 protokollfört sammanträde under verksamhetsåret.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften lämnades oförändrad inför 2023 och 2024.

Ingen besiktning av hela fastigheten har gjorts under året. Punktvisa undersökningar görs löpande av fastigheterna med hjälp av externa leverantörer vid indikation på avvikelser/skador.

Under året har filter i värmepumparna bytts ut och en energideklaration har upprättats.

Individuell mätning och debitering av vatten tillämpas från och med 2023-01-01. En preliminär avgift tas ut under året och avräkning sker vid verksamhetsårets utgång.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen hade 46 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 1 medlem och utträtt 1 medlem.

Framtida underhållsåtgärder

Föreningen har i dagsläget ingen genomarbetad och dokumenterad underhållsplan för fastigheterna. Då fastigheterna endast är 7 år är behovet av underhåll begränsat.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	79 486 000	198 000	-	-3 565 086	-648 059
Resultatdisposition					
Balanseras i ny räkning				-648 059	648 059
Årets resultat					-724 083
Vid årets utgång	79 486 000	198 000	-	-4 213 145	-724 083

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr 2019-12-31</i>
Intäkter	1 735 337	1 730 585	1 737 968	1 621 487	2 187 819
Årets resultat	-724 083	-648 059	-657 496	-936 657	-676 967
Årets kassaflöde	316 957	383 653			
Soliditet %	62	62	62	62	62
Likviditet %	126	112	114	87	130
Snittränta lån den 31/12 %	1,9	1,9	1,7	1,7	1,7
Räntekänslighet %	29	29,1	29,4	30	29,4
Årsavgift i kr/ kvm	490	495	477	451	459
Skuldsättning i kr/ kvm	13 291	13 358	13 476	13 545	13 498
Sparande i kr/ kvm	94	111	108	27	89
Energikostnad i kr/ kvm	31	36	-	-	-

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för hushållens vattenförbrukning från och med 2022.

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för vatten delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet, vilket medfört förlust. Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Vid större underhållsinsatser och när fastighetslånen ska omsättas kan styrelsen behöva anpassa årsavgiften till ändrade förutsättningar.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 213 145
Årets resultat	<u>-724 083</u>
Summa	-4 937 228

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<u>-4 937 228</u>
	-4 937 228

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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	1		
Nettoomsättning	2	1 735 337	1 730 585
Summa rörelseintäkter		1 735 337	1 730 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-414 935	-407 302
Övriga externa kostnader	4	-98 804	-91 090
Underhåll enligt plan	5	-16 875	-
Personalkostnader och arvoden	6	-37 548	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 031 174	-1 031 174
Rörelseresultat		136 001	201 019
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 166	5 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 250	-854 108
Resultat efter finansiella poster		-724 083	-648 059
Årets resultat		-724 083	-648 059

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 376 068	121 407 242
		<u>120 376 068</u>	<u>121 407 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 376 068</u>	<u>121 407 242</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 351	-
Övriga fordringar		41	35
Avräkningskonto HSB Södertälje		541 441	454 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>77 174</u>	<u>2 040</u>
		631 007	456 279
Summa omsättningstillgångar		<u>631 007</u>	<u>456 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>121 007 075</u>	<u>121 863 521</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 486 000	79 486 000
Upplåtelseavgifter		198 000	198 000
		<u>79 684 000</u>	<u>79 684 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 213 145	-3 565 086
Årets resultat		-724 083	-648 059
		<u>-4 937 228</u>	<u>-4 213 145</u>
Summa eget kapital		<u>74 746 772</u>	<u>75 470 855</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 757 818	45 983 538
		<u>45 757 818</u>	<u>45 983 538</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	229 720	233 720
Leverantörsskulder		82 842	-
Övriga kortfristiga skulder	10	11 406	4 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	178 517	170 496
		<u>502 485</u>	<u>409 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 007 075</u>	<u>121 863 521</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-724 083	-648 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 031 174	1 031 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		307 091	383 115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-87 491	71 888
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		97 357	-71 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 957	383 653
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-229 720	-409 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-229 720	-409 302
Årets kassaflöde		87 237	-25 649
Likvida medel vid årets början		454 204	479 853
Likvida medel vid årets slut		541 441	454 204

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre företag.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar med 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2017-2031.

Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Södertälje Basilikan AB som ägde fastigheterna Basilikan 1 & 14. Fastigheterna såldes därefter till föreningen. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 587 155	1 587 192
Årsavgifter, vatten	109 653	124 800
Hyror, parkeringsplatser	18 000	17 400
Övriga intäkter	20 529	1 193
Summa	1 735 337	1 730 585

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringar	58 557	54 752
Löpande underhåll	27 600	8 498
Försäkringsärende	12 976	15 000
Sophantering	65 390	62 400
Vatten och avlopp	105 913	124 032
Samfällighetsavgift	119 808	119 808
Hyra p-platser	18 000	18 900
Övriga driftskostnader	6 691	3 912
Summa	414 935	407 302

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	77 132	75 960
Juridisk konsult	4 825	-
Pantförskrivningsavgifter	525	-
Inkasso	860	-
Revisionsarvoden	12 250	13 250
Överlåtelseavgifter	1 313	-
Övrigt	1 899	1 880
Summa	98 804	91 090

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energideklaration	16 875	-
Summa	16 875	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	28 571	-
Sociala avgifter	8 977	-
Summa	37 548	-

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2140.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2017
Fastighetsbeteckning: Basilikan 1, Basilikan 14

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	121 069 773	121 069 773
Ingående anskaffningsvärden mark	5 917 787	5 917 787
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	468 900	468 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 456 460	127 456 460
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 049 218	-5 018 044
Årets avskrivningar	-1 031 174	-1 031 174
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 080 392	-6 049 218
Redovisat värde vid årets slut	120 376 068	121 407 242
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 973 000	59 973 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 785 000	19 785 000
Summa	79 758 000	79 758 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	77 174	2 040
Summa	77 174	2 040

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering	
Stadshypotek	1,38	2025-04-30	-	390 000
Stadshypotek	1,87	2027-03-01	229 720	45 597 538
Summa			229 720	45 987 538

Nästa års amortering beräknas uppgå till 229 720
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till -
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 757 818

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 1 148 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 44 838 938

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 353 560	47 353 560
Summa	47 353 560	47 353 560

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	5 835	-
Personalens källskatt	5 571	-
Övrigt	-	4 912
Summa	11 406	4 912

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	138 351	139 319
Upplupna räntekostnader	449	449
Övriga upplupna kostnader	39 717	30 728
Summa	178 517	170 496

Underskrifter

Via digital signering

Sandrela Zaro

Christina Khado

Fadi Dikran

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

Lena Zozulyak
BoRevision iSverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blomsterprakten, org.nr. 769614-1030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomsterprakten 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. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla 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 revisionsmed 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 Brf Blomsterprakten 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

