



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sund i Stenungsund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sund i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 769622-2293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkenorum 5:83	2010-10-26	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2095

Totalt 26 objekt

2095

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 14 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Kronberg	Ordförande	2022-07-13
Siv Ingegerd Blickhammar	Ledamot	2022-07-13
Caroline Ask	Ledamot	2015-04-15
Sara Hohlfält	Ledamot	2022-07-13
Moa Unoson	Ledamot	2023-08-23
Christian Wessberg	Suppleant	2023-08-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Kronberg, Siv Ingegerd Blickhammar, Carin Jarnesand, Caroline Ask, Sara Hohlfält, Moa Unoson och Christian Wessberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Helena Kronberg och Caroline Ask.

Revisorer har varit: Malin Johannesson, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Siv Blickhammar (sammanställande) samt Carin Jarnesand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-22.

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.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

Vi har genom Effektbygg AB bytt ytterligare ett flertal stolpar som varit angripna av röta samt lagt nät som halkskydd på loftgångarna våning två.

Vi har efter upphandling via HSB låtit Målericentrum måla om samtliga fasader.

Byte av filter i samtliga fläktar, som görs årligen, har gjorts.

Åtgärder för att rätta till en vattenskada i en lägenhet har påbörjats i samma lägenhet som tidigare drabbats och åtgärdats men utan att komma till rätta med grundproblemet.

OVK-besiktning genomfördes 230314-15.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årsavgiften höjs per 240101 med 10%

Fortsatt byta ut stolpar efter hand som de ev. drabbas av röta.

Ombesiktning av fastigheten enligt underhållsplanen 2024

Genomföra fortsatt renovering och åtgärdande av vattenskada i påbörjad lägenhet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	242	237	251	271
Skuldsättning, kr/kvm	10 394	10 464	10 528	10 598	10 901
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 394	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	151	132	117	108	91
Årsavgifter, kr/kvm	831	784	771	762	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	784	773	764	750
Nettoomsättning, tkr	1 741	1 643	1 616	1 597	1 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 837	-31	36	179	224
Soliditet, %	60	61	61	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett underskott i år som i huvudsak har uppstått på grund av årets underhållskostnader.

Föreningen ser löpande över inkomster och utgifter. Till följd av inflation, höjda räntor och därtill hörande ökade kostnader har föreningen höjt årsavgiften från 1/1 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 976 000	0	0	33 976 000
Underhållsfond, kr	795 824	0	-795 824	0
S:a bundet eget kapital, kr	34 771 824	0	-795 824	33 976 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	420 042	-31 273	795 824	1 184 593
Årets resultat, kr	-31 273	31 273	-1 837 381	-1 837 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	388 769	0	-1 041 557	-652 788
S:a eget kapital, kr	35 160 593	0	-1 837 381	33 323 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 195 824 kr.

* Årets underhållskostnader översiger fonden för yttre underhållet med 744 721 kr. Totala underhållskostanden är på 1 940 545 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	388 769
Årets resultat, kr	-1 837 381
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 195 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-652 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-652 788
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 741 440	1 642 824
Summa rörelseintäkter		1 741 440	1 642 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-809 444	-843 375
Underhållskostnader	Not 3	-1 940 546	-212 614
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 003	-2 564
Personalkostnader	Not 5	-45 039	-41 223
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-326 143	-326 143
Summa rörelsekostnader		-3 123 174	-1 425 918
Rörelseresultat		-1 381 734	216 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 762	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-468 409	-248 332
Summa finansiella poster		-455 647	-248 179
Årets resultat		-1 837 381	-31 273

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>54 685 654</u>	<u>55 011 797</u>
		54 685 654	55 011 797
Summa anläggningstillgångar		54 685 654	55 011 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	35	39
Övriga fordringar	Not 12	507 517	2 162 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>80 767</u>	<u>77 155</u>
		588 319	2 239 713
Kassa och bank		133 677	133 677
Summa omsättningstillgångar		721 996	2 373 390
Summa tillgångar		55 407 650	57 385 187

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 976 000	33 976 000
Underhållsfond	0	795 824
	<u>33 976 000</u>	<u>34 771 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 184 593	420 043
Årets resultat	-1 837 381	-31 273
	<u>-652 788</u>	<u>388 769</u>
Summa eget kapital	33 323 212	35 160 593
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 14 587 126	14 183 830
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 7 189 018	7 738 971
Leverantörsskulder	87 256	82 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 221 038	219 708
	<u>7 497 312</u>	<u>8 040 764</u>
Summa skulder	22 084 438	22 224 594
Summa Eget kapital och skulder	55 407 650	57 385 187

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 837 381	-31 273
Avskrivningar	326 143	326 143
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 511 238	294 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 620	-12 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 501	46 167
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 508 357	328 100
Investeringsverksamhet	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-146 657	-134 343
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 657	-134 343
Årets kassaflöde	-1 655 014	193 757
Likvida medel vid årets början	2 295 591	2 101 835
Likvida medel vid årets slut	640 577	2 295 591

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 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.

Beskattning

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 741 440	1 642 824
	1 741 440	1 642 824
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	148 387	165 225
Reparationer	74 208	67 336
El	94 192	55 542
Uppvärmning	142 346	131 679
Vatten	80 203	89 463
Sophämtning	46 938	51 639
Övriga avgifter	134 096	129 150
Förvaltningsarvoden	72 983	69 705
Övriga driftskostnader	16 091	83 636
	809 444	843 375
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	68 010	0
Byggnad utvändigt	1 872 536	209 307
Markytor	0	3 307
	1 940 546	212 614
Not 4 Övriga externa kostnader		
Övriga externa kostnader	2 003	2 564
	2 003	2 564
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 500	30 000
Revisorsarvode	0	5 000
Sociala kostnader	7 539	6 223
	45 039	41 223
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	326 143	326 143
	326 143	326 143
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	10	1
Övriga ränteintäkter	12 752	152
	12 762	153
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	467 085	245 872
Övriga finansiella kostnader	1 324	2 460
	468 409	248 332
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 837 381	-31 273
Avsättning till underhållsfond	-400 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	1 195 824	212 614
Resultat efter underhållspåverkan	-1 041 557	31 341

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	38 512 608	38 512 608			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 512 608	38 512 608			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 289 203	-2 963 060			
Årets avskrivningar	-326 143	-326 143			
Utgående avskrivningar	-3 615 346	-3 289 203			
Bokfört värde byggnader	34 897 262	35 223 405			
Bokfört värde mark	19 788 392	19 788 392			
Bokfört värde byggnader och mark	54 685 654	55 011 797			
Taxeringsvärde för Kyrkenorm 5:83					
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Mark - bostäder	5 200 000	5 200 000			
Taxeringsvärde totalt	35 200 000	35 200 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	24 425 000	24 425 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	35	39			
	35	39			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	506 900	2 161 914			
Skattekonto	617	605			
	507 517	2 162 519			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	80 767	77 155			
	80 767	77 155			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758263706	1,39%	2025-02-19	7 092 415	48 852
Nordea Hypotek AB	39758329812	4,25%	2025-03-19	7 592 415	48 852
Swedbank Hypotek	2852597646	1,45%	2024-04-25	7 091 314	48 852
				21 776 144	146 556
Nästa års amortering beräknas uppgå till					146 556
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 042 462
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 189 018
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 587 126
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 043 364

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 310	26 628
Ovriga upplupna kostnader	48 922	53 947
Förutbetalda hyror och avgifter	132 806	139 133
	221 038	219 708

Stenungsund

Denna årsredovining är elektroniskt signerad av

Caroline Ask

Helena Kronberg

Moa Unoson

Sara Hohlfält

Siv Ingegerd Blickhammar

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

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sund i Stenungsund, org.nr. 769622-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sund i Stenungsund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 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 Brf Sund i Stenungsund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA KRONBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:48:29



MOA UNOSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:54:24



SARA HOHLFÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:38:37



SIV INGEGERD BLICKHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:44:06



CAROLINE ASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:51:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:30:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

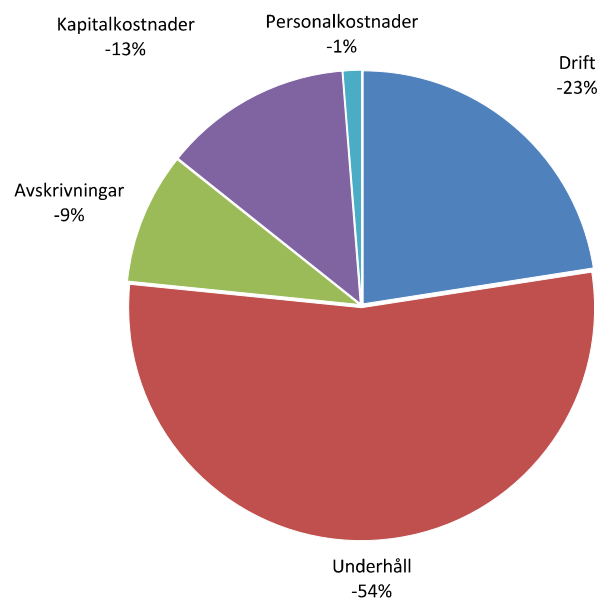
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

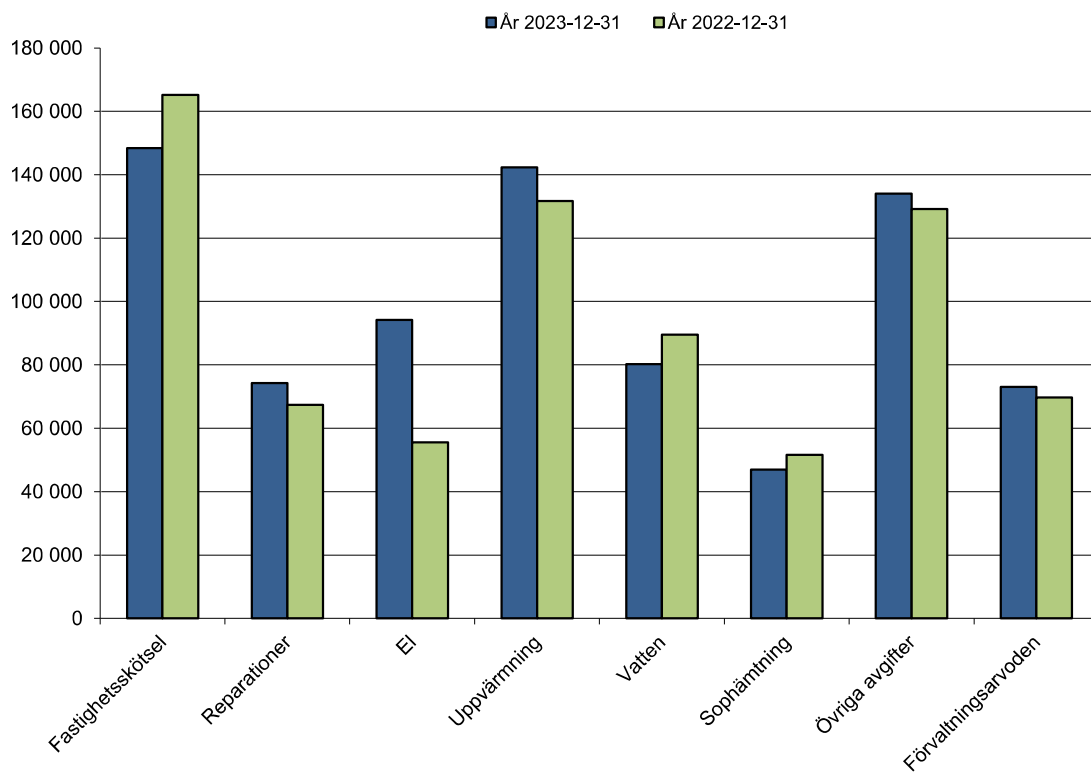
E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:31:08



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.