

2023

Årsredovisning

Brf Mobacken



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Mobacken

794700-0340

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Mobacken 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Ritbordet 1, bebyggdes 1967 och har säte i Skellefteå. Föreningen registrerades 1965-03-15 och den ekonomiska planen registrerades 1968-04-15. Fastigheten är belägen på Storåkersgatan 11-153 i Skellefteå. På fastigheten finns 7 bostadshus innehållande 72 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns 24 garage, 35 carportar samt 8 st Mv.

Lägenhetsfördelning:

36 st	2 rum och kök,
36 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 5 850 kvm enligt taxeringsbesked.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av Kenneth Larsson och Ytproffsen. Vicevärd har varit Gullevi Öberg.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en teknisk underhållsplan som är framtagen av L Lundmark Byggrådgivning. Planen upprättades år 2020.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Bytt yttertak på en fastighet	2023
Installation elanläggning för individuell mätning och komplett renovering av el i lägenheterna	2023
Panel servicebyggnad och nya torkskåp	2022
Byte golvbrunnar och relining stammar	2021
Installerat nya radiatorventiler på alla element	2020
Byte cirkulationspump	2020
Fönsterbyte i kvarterslokalen	2020
Byggt tak över entreéerna	2018
Asfalteringsarbeten inkl. utbyte kantsten och justering mark	2016
Byte kallvattenservice och stamventiler	2015
Byggt 5 st nya carportar	2014
Byte garageportar	2014
Byte tak på pannrumsbyggnaden	2012
Besiktning av alla tak	2011
Renovering samt målning fasader	2009
Renovering av tvättstugan	2008
Ombyggnad av elen till gemensam elmätning	2007
Upprustning av lekparken	2005
Ombyggnad ventilation	2005
Installation bredband	2003
Byggt carportar	2003
Byte balkongdörrar	2003
Målning av undersidan på balkonger	2002
Renovering badrum	2001
Takomläggning	1989
Byte fönster	1987

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av individuella elmätare i varje bostad. Kompletta renovering av el i lägenheterna samt i servicehuset.

Bytt yttertak på en fastighet. Beslut taget att byta yttertak på resterande 6 fastigheter.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 och vid räkenskapsårets slut 90.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Eva-Britt Blomkvist	Ledamot, ordförande
	Gullevi Öberg	Ledamot, sekreterare och kassör
	Ann-Charlotte Bergkvist	Ledamot
	Stig Hellsten	Ledamot
	Tomas Van Der Kwast	Ledamot

Suppleant	Pernilla Hall
	Ann-Britt Furberg

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor	Ess2 redovisning & revision AB
---------	--------------------------------

Valberedning	Peter Eklund (sammankallande)
	Pernilla Hällström

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-25.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 049	2 949	2 952	2 859	2 859
Resultat efter finansiella poster	-2 575	318	-3 312	178	447
Soliditet (%)	52,70	66,97	neg	44,63	40,61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	467	449	449	434	434
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,05	89,03	88,96	88,72	88,72
Värmekostnad per kvm totalyta	108	105	97	105	110
Elkostnad per kvm totalyta	43	45	48	51	53
Vattenkostnad per kvm totalyta	46	43	43	42	33
Fastighetslån per kvm totalyta	1 257	874	899	392	420
Skuldränta (%)	2,58	1,18	1,23	1,41	1,45
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	98	99	99	107
Räntekänslighet (%)	2,89	2,09	2,15	0,97	1,04

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar om 174 445 kr som ej påverkar likviditet. Under året har föreningen dessutom haft kostnader för elarbeten om 2 227 792 kr och försäkringsskador om 358 569 kr vilket gett en negativ resultateffekt. Föreningen har höjt avgiften 8% from 2024-01-01 och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrv.fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 630	12 688 000	507 543	-2 079 118	318 061	12 103 116
Ökning underhållsfond			300 000	-300 000		0
Minskning underhållsfond			-135 775	135 775		0
Disposition av föregående års resultat:				318 061	-318 061	0
Årets resultat					-2 574 823	-2 574 823
Belopp vid årets utgång	668 630	12 688 000	671 768	-1 925 282	-2 574 823	9 528 293

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 925 283
årets förlust	-2 574 823
	-4 500 106

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenligt avsättning	168 756
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgarna	131 244
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-971 768
i ny räkning överföres	-3 828 338
	-4 500 106

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 048 994	2 948 902
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 048 994	2 948 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 944 213	-1 963 289
Övriga externa kostnader		-201 929	-184 327
Personalkostnader	4	-131 708	-253 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 445	-164 764
Summa rörelsekostnader		-5 452 295	-2 565 435
Rörelseresultat		-2 403 301	383 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 722	-65 435
Summa finansiella poster		-171 522	-65 406
Resultat efter finansiella poster		-2 574 823	318 061
Resultat före skatt		-2 574 823	318 061
Årets resultat		-2 574 823	318 061

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	16 850 730	16 650 175
Summa materiella anläggningstillgångar		16 850 730	16 650 175
Summa anläggningstillgångar		16 850 730	16 650 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 997	0
Övriga fordringar		14 167	13 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 294	137 735
Summa kortfristiga fordringar		173 458	151 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 055 696	1 271 359
Summa kassa och bank		1 055 696	1 271 359
Summa omsättningstillgångar		1 229 154	1 422 389
SUMMA TILLGÅNGAR		18 079 884	18 072 564

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		668 630	668 630
Uppskrivningsfond	5	12 688 000	12 688 000
Fond för yttre underhåll		671 768	507 543
Summa bundet eget kapital		14 028 398	13 864 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 925 283	-2 079 119
Årets resultat		-2 574 823	318 061
Summa fritt eget kapital		-4 500 106	-1 761 058
Summa eget kapital		9 528 292	12 103 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 410 485	4 623 994
Summa långfristiga skulder		4 410 485	4 623 994
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 484 580	865 914
Leverantörsskulder		340 882	132 869
Skatteskulder		8 528	6 192
Övriga skulder	9	42 441	37 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 676	302 619
Summa kortfristiga skulder		4 141 107	1 345 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 079 884	18 072 564

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 574 823

318 061

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

174 445

164 764

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-2 400 378

482 825

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-22 428

-7 759

Förändring av kortfristiga skulder

176 986

44 867

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 245 820

519 933

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-375 000

-149 782

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-375 000

-149 782

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

2 600 000

0

Amortering av lån

-194 843

-156 204

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 405 157

-156 204

Årets kassaflöde

-215 663

213 947

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 271 359

1 057 412

Likvida medel vid årets slut

1 055 696

1 271 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 828 802 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning visar rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster beräknas som resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (6282 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm totalyta: visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet: Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 730 360	2 625 540
Hyror garage	56 480	48 620
Hyror parkering	70 540	61 145
Gemensamhetsel	167 199	204 768
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 678	7 464
Övriga intäkter	17 737	1 365
	3 048 994	2 948 902

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	410 709	93 574
Periodiskt underhåll	2 660 286	135 775
Uppvärmningskostnad	677 672	659 600
Vatten- och avloppsavgifter	292 064	267 344
Elavgifter	272 959	284 242
Renhållning	144 261	133 323
Snöröjning / halkbekämpning	162 249	76 969
Förbrukningsinventarier / materiel	3 415	10 813
Försäkring fastighet	78 014	74 036
Kabel-tv	119 656	109 725
Fastighetsskatt	122 928	117 888
	4 944 213	1 963 289

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	84 621	69 900
Arvoden till vicevärd	44 388	62 953
Löner och ersättningar till övriga anställda	-20 049	93 197
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 748	27 005
	131 708	253 055

Föreningen har en vicevärd som arvoderas enligt styrelsebeslut. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 225 398	11 075 616
Årets anskaffningar	375 000	149 782
Mark	152 000	152 000
Ingående uppskrivning mark	12 688 000	12 688 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 440 398	24 065 398
Ingående avskrivningar	-7 415 223	-7 250 459
	-174 445	-164 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 589 668	-7 415 223
Utgående redovisat värde	16 850 730	16 650 175
Taxeringsvärden byggnader	43 412 000	43 412 000
Taxeringsvärden mark	12 840 000	12 840 000
	56 252 000	56 252 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 077 000	6 141 800
	8 077 000	6 141 800

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kontantkassa (förvaltas av Gullevi Öberg)	79	3 001
Nordea	1 055 618	1 268 359
	1 055 697	1 271 360

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,05	2024-02-12	482 984
Stadshypotek	1,24	2024-10-30	305 588
Stadshypotek	4,77	2025-09-01	227 087
Stadshypotek	1,14	2026-03-01	2 029 966
Stadshypotek	0,98	2025-04-30	1 005 940
Stadshypotek	1,11	2026-07-30	1 282 500
Stadshypotek	4,19	2024-03-01	2 561 000
			7 895 065
Kortfristig del av långfristig skuld			3 484 580

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års förväntade amortering är 206 760 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 861 265 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens skatter	26 092	25 087
Sociala avgifter	16 349	12 774
	42 441	37 861

Skellefteå 2024 05-29


Eva-Britt Blomkvist
Ordförande


Gullevi Öberg
Ledamot


Ann-Charlotte Bergkvist
Ledamot


Tomas Van Der Kwast
Ledamot


Stig Hellsten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB


Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mobacken
Org.nr. 794700-0340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mobacken för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

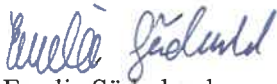
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 3 juni 2024

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Efarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor