



# ÅRSREDOVISNING 2023

BRF SKÖRDEN 1

## 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 Skörden 1, 769607-5345 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 äger fastigheten Trådkorset 1 i Södertälje kommun. Byggnadsår 2008. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

#### Bostäder och lokaler

18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1 755 kvm.

#### Styrelse

Ninos Deniz	Ordförande
Sophia Vestin Hanna	Ledamot/sekreterare
Josefine Vergili	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, utsedd av föreningen.

#### Valberedning

Piotr Mrugala, ordförande, samt Isabel Maisashvili.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-28.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Årets utförda investeringar**

Byte av en frånluftsvärmepump.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 4,2 % från och med 2024-01-01.

### **Lån**

Två av föreningens lån ska villkorsändras under 2024.

### **Medlemsinformation**

Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen hade 32 medlemmar vid årets utgång.

## **Planerade åtgärder**

Tidpunkter är uppskattningar och kan komma att förändras.

Luftvärmepumpar - pågående, föreningens egna likvida medel

Fönster - år 2028

Utredning om tak-, fasad- och fönsterrenovering, ev nytt banklån

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	29 200 000	405 000	607 664	-4 752 965	98 373
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			49 000	-49 000	
Uttag ur yttre fond			-		
Balanseras i ny räkning				98 373	-98 373
Upplåtelse av lägenhet		-			
Årets resultat					283 675
<b>Vid årets utgång</b>	<b>29 200 000</b>	<b>405 000</b>	<b>656 664</b>	<b>-4 703 592</b>	<b>283 675</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 408 783	1 258 638	1 227 593	1 027 581	1 425 013
Årets resultat	283 675	98 373	-67 319	-164 683	-636 466
Årets kassaflöde	560 480	434 499			
Soliditet %	64	63	62	62	62
Likviditet %	343	256	239	223	270
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Räntekänslighet %	10,9	11,6	12,4	12,7	12,9
Årsavgift i kr/ kvm	744	715	688	798	690
Skuldsättning i kr/ kvm	8 082	8 290	8 498	8 706	8 942
Sparande i kr/ kvm	418	326	230	183	-91
Energikostnad i kr/m2	62	52			

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Kassaflöde från löpande verksamhet

**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 lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**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 värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 703 592
Årets resultat	283 675
Summa	<u>-4 419 917</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	49 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 468 917</u>
	-4 419 917

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>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 408 783	1 258 638
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 408 783	1 258 638
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-378 721	-360 723
Övriga externa kostnader	4	-77 977	-77 788
Personalkostnader och arvoden	5	-13 513	-26 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 646	-464 852
<b>Rörelseresultat</b>		488 926	329 148
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 347	8 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 598	-239 676
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		283 675	98 373
<b>Årets resultat</b>		283 675	98 373

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	38 253 536	38 615 169
		<u>38 253 536</u>	<u>38 615 169</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 253 536</u>	<u>38 615 169</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 812	5 812
Övriga fordringar		416	49
Avräkningskonto HSB Södertälje		931 364	1 820 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 562	16 042
		<u>984 154</u>	<u>1 842 547</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Placeringskonto HSB		1 000 000	-
		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8	-	3 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 984 154</u>	<u>1 846 097</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 237 690</u>	<u>40 461 266</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 200 000	29 200 000
Upplåtelseavgifter		405 000	405 000
Fond för yttre underhåll		656 664	607 664
		<u>30 261 664</u>	<u>30 212 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 703 592	-4 752 965
Årets resultat		283 675	98 373
		<u>-4 419 917</u>	<u>-4 654 592</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 841 747</u>	<u>25 558 072</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 502 828	14 183 044
		<u>1 502 828</u>	<u>14 183 044</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 680 216	365 296
Leverantörsskulder		32 521	14 305
Skatteskulder		19 495	173 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	160 883	167 147
		<u>12 893 115</u>	<u>720 150</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 237 690</u>	<u>40 461 266</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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		283 675	98 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		449 646	464 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>733 321</b>	<b>563 225</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-30 886	-1 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-141 955	-126 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>560 480</b>	<b>434 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-88 014	-85 606
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-88 014</b>	<b>-85 606</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-365 296	-365 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-365 296</b>	<b>-365 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>107 170</b>	<b>-16 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 824 194</b>	<b>1 840 597</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 931 364</b>	<b>1 824 194</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Markanläggningar skrivs av med 5 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per radhus.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 305 504	1 255 392
Hyror, förbrukningavgifter, el	1 644	-
Skadestånd översvämning 2021	100 874	-
Övriga intäkter	761	3 246
<b>Summa</b>	<b>1 408 783</b>	<b>1 258 638</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	10 074	6 460
Fastighetsskötsel	-	4 060
Försäkringar	52 943	46 591
Kommunal fastighetsavgift	167 166	159 732
Löpande underhåll	-	19 079
Sophantering	45 390	41 362
Vatten och avlopp	99 097	83 439
Övrigt	4 051	-
<b>Summa</b>	<b>378 721</b>	<b>360 723</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	60 550	53 565
Kreditupplysningar	-	626
Pantförskrivningsavgifter	525	965
Postbefordran	1 350	-
Revisionsarvoden	12 000	13 300
Överlåtelseavgifter	-	1 208
Övrigt	3 552	8 124
<b>Summa</b>	<b>77 977</b>	<b>77 788</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	10 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	3 513	6 127
<b>Summa</b>	<b>13 513</b>	<b>26 127</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2127.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2008  
Fastighetsbeteckning: Trådkorset 1

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	29 626 772	29 541 167
Ingående anskaffningsvärden mark	13 483 206	13 483 206
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	108 950	108 950
Årets investering byggnader	88 014	85 606
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 306 942</b>	<b>43 218 929</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 603 760	-4 138 908
Årets avskrivningar	-449 646	-464 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 053 406</b>	<b>-4 603 760</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 253 536</b>	<b>38 615 169</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	21 870 000	21 870 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 934 000	11 934 000
<b>Summa</b>	<b>33 804 000</b>	<b>33 804 000</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 112	-
Försäkringspremie	18 450	16 042
<b>Summa</b>	<b>46 562</b>	<b>16 042</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	-	3 550
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 550</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,75	2024-06-30	6 403 084	6 470 132
Handelsbanken	1,45	2024-06-30	6 277 132	6 342 180
Handelsbanken	1,66	2026-06-30	1 502 828	1 736 028
<b>Summa</b>			<b>14 183 044</b>	<b>14 548 340</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	365 296
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	12 314 920
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>1 502 828</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 461 184
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 356 564

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 400 000	30 400 000
<b>Summa</b>	<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	117 247	112 804
Upplupna arvoden	20 000	26 200
Övriga upplupna kostnader	23 636	28 143
	<b>160 883</b>	<b>167 147</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Ninos Deniz

.....  
Sophia Vestin Hanna

.....  
Josefine Vergili

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skörden 1, org.nr. 769607-5345

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skörden 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Skörden 1 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)