



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Bersån i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bersån med säte i Skövde org.nr. 769621-6691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2016-11-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bersån 1	2011-10-13	2012
Pergolan 1	2011-10-13	2012

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 856
Totalt 16 objekt		1 856

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jimmy Algerin	Ordförande
Roger Thorstensson	Ledamot
Thomas Karlsson Dahlqvist	Ledamot
Viktor Andersson Bromér	Ledamot
Ala Muadi	Suppleant
Christoffer Andrésson	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Roger Thorstensson, Jimmy Algerin och Thomas Dahlqvist av ordinarie ledamöter samt för suppleanterna Christofer Andrésson och Ala Muadi.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Jimmy Algerin, Thomas Karlsson Dahlqvist, Viktor Andersson Bromér.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen, båda från BoRevision i Sverige AB.

Någon valberdening har inte valts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 7 %. Inför 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8 %.

Utöver den ordinarie årsavgiften tillkommer eventuell årsavgift för kapital för de som inte betalt in maximal upplåtelseavgift. Årsavgift kapital skall täcka ränta och amortering för lånet som är hänförligt till de upplåtelseavgifter som inte betalades till max. Årsavgift kapital har varit oförändrad under 2023. Årsavgift kapital sänks från 2024-01-01 med 0,89 %.

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 2023-05-25.

Planerat underhåll i form av översyn av ventilationsaggregat som påbörjades 2022 har slutförts under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Enligt tidigare årsberättelser

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder hämtade från underhållsplan:

2024 - OVK samt målning träplank och carportar.

2027 - OVK, målning träplank, översyn abonnentcentral fjärrvärme samt målning takdetaljer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	262	249	229	233	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 972	6 145	6 318	6 643	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 972	6 145	6 318	6 643	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	157	130	131	119	0
Årsavgifter, kr/kvm	691	646	650	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	718	650	651	622	0
Nettoomsättning, tkr	1 293	1 207	1 209	1 154	1 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	164	138	163	123
Soliditet, %	70	69	68	67	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 590 000	0	0	21 590 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 200 000	0	0	3 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	875 800	0	21 668	897 468
S:a bundet eget kapital, kr	25 665 800	0	21 668	25 687 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	132 951	163 914	-21 668	275 198
Årets resultat, kr	163 914	-163 914	109 916	109 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	296 865	0	88 248	385 114
S:a eget kapital, kr	25 962 665	0	109 916	26 072 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 332 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	296 865
Årets resultat, kr	109 916
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 332
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	385 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	385 113
------------------------------------	----------------

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

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	109 916 kr
Avsättning til underhållsfond	- 125 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>103 332 kr</u>
Nettoavsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	- 21 668 kr
Resultat efter fondförändring	88 248 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 293 493	1 206 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 719	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 332 212	1 206 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-560 485	-408 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 856	-85 056
Personalkostnader	Not 6	-23 427	-45 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 911	-273 911
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-946 679	-813 433
RÖRELSERESULTAT		385 533	393 549
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		366	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 983	-229 639
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-275 617	-229 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 916	163 914
ÅRETS RESULTAT		109 916	163 914

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 628 677	36 902 589
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 628 677</u>	<u>36 902 589</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 628 677</u>	<u>36 902 589</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	3
Övriga fordringar	Not 9	39 030	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	118 414	100 521
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>157 474</u>	<u>100 524</u>
Kassa och bank	Not 11	604 834	596 682
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>604 834</u>	<u>596 682</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>762 308</u>	<u>697 206</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 390 985</u>	<u>37 599 795</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 790 000	24 790 000
Fond för yttre underhåll	897 468	875 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	25 687 468	25 665 800
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	275 198	132 951
Årets resultat	109 916	163 914
<i>Summa fritt eget kapital</i>	385 114	296 866
Summa eget kapital	26 072 582	25 962 666
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 299 358	5 405 558
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 299 358	5 405 558
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 785 368	6 000 368
Leverantörsskulder	52 387	41 251
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 780	12 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 179 510	177 704
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 019 045	6 231 571
Summa skulder	11 318 403	11 637 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 390 985	37 599 795

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	385 533	393 549
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	273 911 659 445	273 911 667 460
Erhållen ränta	366	4
Erlagd ränta	-275 983	-229 639
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	383 827	437 826
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 950	54 261
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 474	8 492
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	329 351	500 579
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-321 200	-321 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-321 200	-321 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 151	179 379
Likvida medel vid årets början	596 682	417 304
Likvida medel vid årets slut	604 833 8 151	596 682 179 379

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter drift	989 376	924 672
Årsavgifter kapital	101 568	101 568
Årsavgift vatten	60 402	55 745
Årsavgift el	71 382	67 078
Årsavgift värme	59 469	50 424
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	8 760	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 536	7 494
	1 293 493	1 206 982
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	38 719	0
	38 719	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-30 186	-19 729
El	-133 163	-94 661
Uppvärmning	-107 876	-91 531
Vatten	-50 264	-55 352
Renhållning	-29 673	-27 459
Serviceavtal	-20 056	-18 506
Förvaltningskostnader	-55 068	-51 612
Försäkringar	-23 630	-23 211
Periodiskt underhåll	-103 332	-23 625
Övriga driftskostnader	-7 237	-3 131
	-560 485	-408 817
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-64 822	-59 868
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 284	-10 963
Konsulter	0	-2 225
	-88 856	-85 056
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-18 077	-34 966
Sociala avgifter	-5 350	-10 683
	-23 427	-45 649
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-273 911	-273 911
	-273 911	-273 911

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 227 250

32 227 250

Ingående anskaffningsvärde mark

7 246 000

7 246 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**39 473 250****39 473 250****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 570 661

-2 296 750

Årets avskrivningar byggnader

-273 911

-273 911

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 844 573****-2 570 661****Utgående redovisat värde****36 628 677****36 902 589**

Redovisade värden byggnader

29 382 677

29 656 589

Redovisade värden mark

7 246 000

7 246 000

Fastighetsbeteckning: Bersån 1 & Pergolan 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

2012

22 384 000

6 606 000

28 990 000

28 990 000

22 384 000**6 606 000****28 990 000****28 990 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

14 710 000

14 710 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**14 710 000****14 710 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

39 030

0

39 030**0****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 414

100 521

118 414**100 521****Not 11 KASSA OCH BANK**

Swedbank

604 834

596 682

604 834**596 682**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2031-10-24	2 586 649	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,63%	2024-12-28	2 974 551	75 000
Swedbank Hypotek AB	4,90%	2024-12-28	2 704 617	140 000
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2031-10-24	2 818 909	56 200
			11 084 726	321 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 299 358**

Nästa års amortering av långfristig skuld 106 200

Lån som ska konverteras inom ett år 5 679 168

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 785 368**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,21%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 284 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 478 726

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	5 169
Arbetsgivaravgifter	0	5 265
Övriga kortfristiga skulder	1 780	1 814
	1 780	12 248

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	26 553	36 528
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 834	104 749
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 123	36 427
	179 510	177 704

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Roger Thorstensson

.....
Viktor Andersson Bromér

.....
Jimmy Algerin

.....
Thomas Karlsson Dahlqvist

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

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bersån i Skövde, org.nr. 769621-6691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bersån i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JIMMY ALGERIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:22:18



ROGER THORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:02:06



VIKTOR ANDERSSON BROMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:19:57



THOMAS KARLSSON DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:55:20



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:45:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:46:15



HSB – där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.