



ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-12-31

BRF KVARSTA BY

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna 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 inflyande, 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 Kvarsta By, 769636-1281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Litografin 3 i Södertälje kommun, med nybyggnadsår och värdeår 1974. Föreningen bildades 2019 och tillträdde 2020. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsförelägg för föreningens medlemmar ingår ej.

Bostäder och lokaler

Föreningens fastighet består av 29 småhus i vilka det finns 106 bostadsrätter, 18 hyresrätter samt 2 hyresrätter som ska upplåtas som bostadsrätter. Den totala boarean är 12 159 kvm varav 10 422 kvm är bostadsrätter. Föreningen har en kommersiell lokal på 74 kvm som upplåts med hyresrätt. På föreningens fastighet finns 87 förråd, 48 garagoplatser och 67 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Föreningen har 4 besöksparkeringar.

Styrelse

Styrelsen består av följande personer:

Jadwiga Polanska	Ordförande
Rand Al Qarana	Ledamot
Ellika Andersson	Ledamot
Jacob Mirza	Ledamot

Revisor

Lena Zozulyak vid Kungsbron Borevision är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Zare Sharoyan samt Sinan Naoum.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-11-11. Vi föreningsstämman antogs nya stadgar (andra beslutet) och räkenskapsåret ändrades till kalenderår varvid innevarande räkenskapsår blev förlängt till 18 månader.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Södertälje ek. för. för den administrativa och tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ändrat räkenskapsår

Föreningen ändrade från brutet räkenskapsår till kalenderår varvid innevarande räkenskapsår förlängdes till 18 månader.

Årets utförda underhåll

Under räkenskapsåret fortsatte och slutfördes arbetet med takrenoveringar.

Upplåtelser

Under räkenskapsåret uppläts två hyresradhus med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 40 % från 1 juli 2023.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har nio överlåtelser skett. Föreningen hade 169 medlemmar vid årets utgång.

Prognos, planerat underhåll

Styrelsen ansvarar för att föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Under 2024 har styrelsen uppdaterat underhållsplanen. Underhållsplanen kommer också uppdateras under 2025. Inget underhåll är planerat 2025, men inom några år kommer fasader och fönster renoveras.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	104 354 000	3 750 592	-9 159 586	-13 016 103
Periodens upplåtelser	1 997 000	403 000		
Resultatdisposition				
Balanseras i ny räkning			-13 016 104	13 016 103
Årets resultat				-9 452 356
Vid årets utgång	106 351 000	4 153 592	-22 175 690	-9 452 356

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	Belopp i kr 2020-06-30
Intäkter	17 127 051	7 901 693	7 692 235	7 628 385	
Årets resultat	-9 452 356	-13 016 103	-7 029 239	-1 886 031	
Årets kassaflöde	-8 344 566	-13 432 646			
Årsavgifter/ rörelseintäkter	67	67			
Soliditet %	43	45	46	48	
Likviditet %	200	336	674	2 014	
Snittränta lån på bokslutsdagen %	6,15	5,95	2,7	2,5	
Räntekänslighet % *)	14	20	23	23	
Årsavgift i kr/ kvm *)	716	515	495	495	
Skuldsättning i kr/ kvm	8 337	8 337	9 159	9 159	
Sparande i kr/ kvm *)	-86	-160	-52	-29	
Energikostnad i kr/ kvm *)	95	109			

*) Bokslutet 2024-12-31 innefattar 18 månader och har räknats om till 12 månader för jämförbarhet

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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

Årsavgifter/ rörelseintäkter: Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

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: Omsättningsliability 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 vatten, värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Uppllysning angående årets förlust

Föreningen har under räkenskapsåret haft stora underhållskostnader för takrenovering. Eftersom föreningen tillämpar K2 regelverket i bokföringen kan inte dessa kostnader aktiveras. Däremot, om föreningen hade tillämpat K3 hade dessa kostnader inte belastat resultatet. Enligt K3 hade resultatet varit -1,5 mkr före avskrivningar. Styrelsen kommer under inledningen av 2025 vidta åtgärder för att uppnå en bättre och för bostadsrättsföreningar normal upplåningskostnad. För den händelse lägre upplåningskostnad inte kommer uppnås kommer styrelsen besluta om nödvändiga avgiftshöjningar.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-22 175 690
Årets resultat	-9 452 356
Summa	-31 628 046

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-31 628 046
	-31 628 046

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

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 444 976	7 901 693
Övriga rörelseintäkter	3	1 682 075	-
Summa rörelseintäkter		17 127 051	7 901 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 060 634	-4 373 521
Underhåll enligt plan	5	-6 006 477	-9 816 177
Övriga externa kostnader	6	-838 207	-948 486
Personalkostnader och arvoden	7	-158 772	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 883 953	-1 255 969
Rörelseresultat		179 008	-8 571 312
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9 778	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 430	130 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 656 572	-4 574 833
Resultat efter finansiella poster		-9 452 356	-13 016 103
Årets resultat		-9 452 356	-13 016 103

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	178 109 098	179 993 051
		178 109 098	179 993 051
Summa anläggningstillgångar		178 109 098	179 993 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 563	34 280
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 012 650	8 957 217
Aktuell skattefordran		-	634
Övriga fordringar	9	872 965	1 154 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	347 947	249 772
		3 265 125	10 396 632
Kortfristiga placeringar			
Bunden placering HSB Södertälje		1 000 000	-
		1 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		4 265 125	10 396 632
SUMMA TILLGÅNGAR		182 374 223	190 389 683

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		106 351 000	104 354 000
Upplåtelseavgifter		4 153 592	3 750 592
		<u>110 504 592</u>	<u>108 104 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 175 690	-9 159 586
Årets resultat		-9 452 356	-13 016 103
		<u>-31 628 046</u>	<u>-22 175 689</u>
Summa eget kapital		<u>78 876 546</u>	<u>85 928 903</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	101 369 750	101 369 750
		<u>101 369 750</u>	<u>101 369 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		581 129	800 980
Skatteskulder		614 435	1 118 124
Övriga kortfristiga skulder		22 167	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	910 196	1 171 926
		<u>2 127 927</u>	<u>3 091 030</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 374 223</u>	<u>190 389 683</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-12-31</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 452 356	-13 016 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 883 953	1 255 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 568 403	-11 760 135
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		186 942	-49 328
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-963 105	-1 623 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 344 566	-13 432 646
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostadsrätter		2 400 000	1 995 000
Amortering av lån		-	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 400 000	-8 005 000
Årets kassaflöde		-5 944 566	-21 437 646
Likvida medel vid årets början		8 957 216	30 394 863
Likvida medel vid årets slut		3 012 650	8 957 217

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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).

Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,0 %.

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.

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsårets var 9 525 per radhus.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter	11 193 033	5 123 722
Avgiftsbortfall	-11 930	-
Hyror, bostäder	2 771 357	1 945 710
Hyror, förråd	138 089	41 001
Hyror, garage	515 108	342 504
Hyror, lokaler	192 000	95 217
Hyror, P-platser	316 577	251 684
Hysesbortfall	-19 101	-4 420
Parkeringsavgifter	65 311	46 985
Övriga intäkter	284 532	59 290
Summa	15 444 976	7 901 693

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Försäkringsersättning	1 682 075	
Summa	1 682 075	

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Elavgifter	562 398	650 773
Fastighetsskötsel	942 440	569 904
Fastighetsavgift	1 785 231	1 170 118
Försäkringar	405 224	314 262
Löpande underhåll (reparationer)	443 838	234 289
Reparationer (försäkringsärenden)	2 132 358	373 650
Sophantering	601 378	368 396
Vatten och avlopp	1 156 685	671 619
Övriga driftskostnader	31 082	20 510
Summa	8 060 634	4 373 521

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Bostäder	215 776	
Markytor	51 001	119 853
Tak	5 429 769	9 414 992
VA	283 000	
Ventilation	26 931	281 332
Summa	6 006 477	9 816 177

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	373 324	218 580
Befarade kundförluster	20 673	
Föreningsverksamhet	7 441	
Föreningsstämma	1 700	16 375
Inkasso	6 243	3 664
Konsultarvoden	49 937	-
Leasing	73 541	
Mäklararvode	80 000	45 000
Pantförskrivningsavgifter	16 223	10 700
Revisionsarvoden	28 000	
Vicevärd/ förvaltare	88 000	588 875
Överlåtelseavgifter	12 173	13 475
Övriga förvaltningskostnader	43 455	32 074
Övrigt	37 497	19 743
Summa	838 207	948 486

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Arvode, styrelse	120 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	37 772	18 852
Utbildning	1 000	-
Summa	158 772	78 852

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2120.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1974

	2024-12-31	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	118 573 718	118 573 718
Ingående anskaffningsvärden mark	63 847 387	63 847 387
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	1 406 585	1 406 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 827 690	183 827 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 834 638	-2 578 670
Årets avskrivningar, byggnader	-1 778 459	-1 185 639
Årets avskrivningar, markanläggningar	-105 495	-70 330
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 718 592	-3 834 639
Redovisat värde vid årets slut	178 109 098	179 993 051
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	100 426 000	104 653 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	74 970 000	65 646 000
Summa	175 396 000	170 299 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-06-30
Skattekonto	872 965	1 154 729
Summa	872 965	1 154 729

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-06-30
Förutbetald försäkring	79 648	245 929
Upplupen försäkringsersättning	250 000	
Övriga förutbetalda kostnader	18 299	3 843
Summa	347 947	249 772

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-06-30
Låneinstitut		
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget	101 369 750	101 369 750
(lånet har rörlig ränta)		
Summa	101 369 750	101 369 750

*) föreningen har rätt att förtidslösa lånet från den 2025-04-30 utan att debiteras ränteskillnadsersättning

Nästa års låneomsättning uppgår till	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	101 369 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	101 369 750

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	111 369 750	111 369 750
Summa	111 369 750	111 369 750

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	734 696	891 926
Övriga upplupna kostnader	175 500	280 000
	910 196	1 171 926

Underskrifter*Via digital signering*

Jadwiga Polanska, Rand Al Qarana, Ellika Andersson, Jacob Mirza

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

Lena Zozulyak vid Kungsbron Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarsta By, org.nr. 769636-1281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarsta By för räkenskapsåret 2023-07-01–2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 januari 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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.

Upplysning om särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på avsnittet "Upplysning angående årets förlust" i förvaltningsberättelsen. Där framgår att styrelsen kommer att vidta åtgärder för att sänka räntekostnader för föreningens lån. Om detta inte kommer uppnås kommer styrelsen besluta om nödvändiga avgiftshöjningar. Jag har inte modifierat mina uttalanden i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 bristerna 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 Kvarsta By för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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, modelsförvaltningen 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision 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 omfördelning 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 57 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
www.hsb.se/sodertalje