



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF ÖRNEN

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 Örnen, Järna, 715600-1450 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 Kv Kyrktuppen 9 på Storgatan 2, som byggdes år 1965 och upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

Bostäder och lokaler

Samtliga 25 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1397 kvm. Föreningen upplåter 5 lokaler med bostadsrätt med den totala ytan 410 kvm. Föreningen hyr ut ett kontor med den totala ytan 45 kvm och 4 förråd med den totala ytan 27kvm. Föreningen har 10 garageplatser som hyrs ut till medlemmar. Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Styrelse

Johannes Brage	Ordförande
Bo Nilsson	Ledamot/ Ekonomiansvarig
Krister Karlsson	Ledamot
Mikael Roots	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen utgörs av styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts av styrelsen under december.

Årets utförda åtgärder

Ventilationsengöring samt OVK-besiktning.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett, varav 1 lokal.
Föreningen hade 38 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Spolning av avlopp rör planeras inom 2024.
Kostnad beräknas bli 40 tkr.

Kommande åtgärder av anmärkningar på ventilationssystemet
samt ny OVK besiktning, kostnad 50 tkr

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	565 888	258 903	100 000	647 572	393 057
Resultatdisposition					
Reservering till reservfond					
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Uttag ur yttre fond			-34 490	34 490	
Balanseras i ny räkning				393 057	-393 057
Årets resultat					245 747
Vid årets utgång	565 888	258 903	115 510	1 025 119	245 747

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Intäkter	1 584 465	1 580 375	1 582 911	1 583 955
Årets resultat	245 747	393 057	401 093	462 585
Årets kassaflöde	280 956	317 433	199 394	319 155
Soliditet %	27	25	20	15
Likviditet %	374	358	247	212
Snittränta lån den 31/12 %	2,40	1,05	1	1
Räntekänslighet %	3,3	4,7	6	3
Årsavgift, bostäder i kr/ kvm	710	710	710	710
Skuldsättning i kr/ kvm	2 991	3 102	3 213	3 324
Sparande i kr/ kvm	283	348	329	357
Energikostnad i kr/ kvm	233	223	192	164

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

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 och el delat med total boyta och lokalyta. *From år 2022 inkluderas vatten i beräkningen.

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	1 025 119
Årets resultat	245 747
Summa	1 270 866

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-61 400
Överföring till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	50 000
Balanserat utgående resultat	1 282 266
Summa	1 270 866

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 584 465	1 580 375
Summa rörelseintäkter		1 584 465	1 580 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-791 500	-736 243
Övriga externa kostnader	4	-166 454	-93 191
Underhåll enligt plan	5	-61 400	-34 490
Personalkostnader och arvoden	6	-60 059	-59 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 411	-217 411
Rörelseresultat		287 641	439 794
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 038	15 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 932	-62 215
Resultat efter finansiella poster		245 747	393 057
Årets resultat		245 747	393 057

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 010 098	6 227 509
		<u>6 010 098</u>	<u>6 227 509</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 010 098</u>	<u>6 227 509</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 870	4 722
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 019 383	1 738 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 004	29 044
		<u>1 094 257</u>	<u>1 772 192</u>
Kortfristiga placeringar			
Placeringskonto HSB Södertälje		1 000 000	-
		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 094 257</u>	<u>1 772 192</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 104 355</u>	<u>7 999 701</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		565 888	565 888
Fond för yttre underhåll		115 510	100 000
Reservfond		258 903	258 903
		<u>940 301</u>	<u>924 791</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 025 119	647 572
Årets resultat		245 747	393 057
		<u>1 270 866</u>	<u>1 040 629</u>
Summa eget kapital		<u>2 211 167</u>	<u>1 965 420</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 102 262	4 491 105
		<u>3 102 262</u>	<u>4 491 105</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 436 605	1 253 762
Leverantörsskulder		59 077	44 796
Skatteskulder		9 676	7 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	285 568	237 356
		<u>2 790 926</u>	<u>1 543 176</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 104 355</u>	<u>7 999 701</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>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		245 747	393 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		217 411	217 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		463 158	610 468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-41 108	11 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		64 906	-98 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten		486 956	523 433
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-206 000	-206 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-206 000	-206 000
Årets kassaflöde		280 956	317 433
Likvida medel vid årets början		1 738 427	1 420 993
Likvida medel vid årets slut		2 019 383	1 738 426

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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar, sker med minst 0,3% av anskaffningsvärde för byggnaden.

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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	991 632	991 632
Årsavgifter, lokaler	455 004	455 004
Hyror, lokaler	48 000	48 000
Hyror, garage	43 130	43 566
Hyror, förråd	33 400	36 400
Elstöd	8 590	-
Övriga intäkter	4 709	5 773
Summa	1 584 465	1 580 375

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	34 222	47 752
Fastighetsskötsel	189 149	147 987
Försäkringar	29 044	25 278
Kommunal fastighetsavgift	73 725	71 975
Löpande underhåll	27 478	26 739
Sophantering	39 946	37 695
Uppvärmning	330 260	313 460
Vatten och avlopp	66 295	51 554
Övrigt	1 381	13 803
Summa	791 500	736 243

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	72 145	67 800
Föreningsverksamhet	1 171	-
Kreditupplysningar	-	313
Pantförskrivningsavgifter	525	1 448
Revisionsarvoden	14 125	12 750
Teknisk förvaltning	47 397	-
Underhållsplan	20 000	-
Överlåtelseavgifter	3 833	2 398
Övriga förvaltningskostnader	7 258	8 482
Summa	166 454	93 191

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
OVK	61 400	-
Tvättstuga	-	34 490
Summa	61 400	34 490

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	48 300	47 600
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	9 759	9 646
Summa	60 059	59 246

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2067.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1965

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 704 791	13 704 791
Ingående anskaffningsvärden mark	55 000	55 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	259 075	259 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 018 866	14 018 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 791 357	-7 573 947
Årets avskrivningar	-217 411	-217 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 008 768	-7 791 357
Redovisat värde vid årets slut	6 010 098	6 227 509
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 324 000	2 324 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 539 000	4 539 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 076 000	1 076 000
Summa	19 939 000	19 939 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	33 109	29 044
Upplupna intäkter	26 895	-
Summa	60 004	29 044

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum
Handelsbanken	1,27	2024-12-30
Handelsbanken	0,95	2025-09-30
Handelsbanken	5,03	2025-09-30
Summa	5 538 867	5 744 867
Nästa års amortering beräknas uppgå till	206 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 230 605	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 102 262	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 030 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 508 867	

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 268 500	7 268 500
Summa	7 268 500	7 268 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	189 605	146 532
Upplupna räntekostnader	13 176	1 449
Övriga upplupna kostnader	82 787	89 375
	285 568	237 356

Underskrifter

Via digital signering

.....
Johannes Brage

.....
Bo Nilsson

.....
Krister Karlsson

.....
Mikael Roots

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnen, Järna, org.nr. 715600-1450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen, Järna 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. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örnen, Järna 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

NOTERINGAR

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
www.hsb.se/sodertalje