



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Ekorren i Gullspång 50+



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ekorren i Gullspång 50+ med säte i Gullspång org.nr. 769609-4882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gullspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekorren 1	2003-11-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 992
6	garageplatser	0
Totalt 72 objekt		3 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Westerberg	Ordförande	2020-07-03	
Torbjörn Nyström	Ledamot	2019-06-14	
Göran Moldén	Ledamot	2021-02-23	
Birgitta Blomqvist	Ledamot	2022-05-03	2023-05-13
Thomas Gustafsson	Ledamot	2021-02-23	
Eva Hofman	Ledamot	2019-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Westerberg, Thomas Gustafsson och Torbjörn Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Moldén, Lennart Westerberg och Eva Hofman.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi och Susanne Andersson utsedda revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har påbörjat arbetet med en underhållsplan genom att styrelsen har besiktigt fastigheten för att ta fram fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under räkenskapsåret har föreningen själva sålt en lägenhet och köpt en lägenhet.

Under 2023 har föreningen koncentrerat sig på att få klart myndighetskraven vilken innebär att vi bytt fläktar på Villagatan 10 - 14 så att vi fått en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och när den var godkänd kunde vi lägga ut puckar som mäter radon, dessa puckar plockades in i slutet på december så resultatet kommer i början på 2024 och det kommer att redovisas via anslag i portarna.

För att öka tryggheten i våra fastigheter så har vi bytt all belysning i trapphus och källare till armaturer med rörelse sensor.

Vid Villagatan 12 så var vi tvungna att förstärka utgång och trappa men L-block i betong då marken var på väg att rasa så där ska vi snygga till under 2024

Arbete med våra gångbanor på gårdarna kommer att göras under 2024, vi kommer även att titta på byte av garageportar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Det har bytts delar av kulvertnätet vilken innebär skador på våra gårdar så 2023 kommer föreningen titta över asfaltsytor. Föreningen kommer även att titta över sophantering och eventuellt bygga ett gemensamt sophus med sortering för den sophantering vi har idag kommer att bli mycket dyrare om vi inte sorterar våra sopor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 9 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	72	82	69	212	120
Energikostnad, kr/kvm	354	293	247	189	189
Årsavgifter, kr/kvm	654	585	568	568	546
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	669	592	571	586	559
Nettoomsättning, tkr	2 616	2 346	2 281	2 341	2 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-272	-51	107	792	420
Soliditet, %	82	84	89	90	82

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2023 en förlust på 228 tkr. Den förklaras med att föreningen genomfört diverse underhållsarbeten.

Föreningen har de senaste två åren höjt avgifterna med sammanlagt 8 % för att säkra upp föreningens kapital.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	1 955 000	0	0	1 955 000
Underhållsfond, kr	2 559 737	0	-222 254	2 337 483
S:a bundet eget kapital, kr	4 514 737	0	-222 254	4 292 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	324 678	-51 441	222 254	495 491
Årets resultat, kr	-51 441	51 441	-283 745	-283 745
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	273 237	0	-61 491	211 746
S:a eget kapital, kr	4 787 974	0	-283 745	4 504 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 462 254 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	273 237
Årets resultat, kr	-283 745
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	211 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	211 746

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

✓
BL

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 616 350	2 345 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 000	17 005
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 671 350	2 362 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 568 856	-2 163 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 547	-151 145
Personalkostnader	Not 6	-59 347	-28 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 651	-70 985
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 943 401	-2 414 091
RÖRELSERESULTAT		-272 051	-51 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		439	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-803	-838
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-364	-336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-272 415	-51 441
RESULTAT FÖRE SKATT		-272 415	-51 441
Skatt på årets resultat	Not 8	-11 330	0
ÅRETS RESULTAT		-283 745	-51 441

2023-12-31

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 198 783	2 820 184
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 198 783	2 820 184
Summa anläggningstillgångar		3 198 783	2 820 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 324	27 494
Övriga fordringar	Not 10	0	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 398	27 966
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 722	55 520
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	75 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		75 000	0
Kassa och bank	Not 13	2 227 507	2 810 090
<i>Summa kassa och bank</i>		2 227 507	2 810 090
Summa omsättningstillgångar		2 341 229	2 865 610
SUMMA TILLGÅNGAR		5 540 012	5 685 794

m
fx

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 955 000	1 955 000
Fond för yttre underhåll	2 337 483	2 559 737
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 292 483	4 514 737
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	495 491	324 678
Årets resultat	-283 745	-51 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>	211 747	273 237
Summa eget kapital	4 504 230	4 787 974
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	623 626	513 914
Skatteskulder	127 682	106 002
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 24 347	14 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 260 127	263 138
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 035 782	897 819
Summa skulder	1 035 782	897 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 540 012	5 685 794

~
te

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-272 051	-51 105
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 651	70 985
	-164 400	19 881
Erhållen ränta	439	502
Erlagd ränta	-803	-838
Betald inkomstskatt	-11 330	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-176 094	19 545
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 798	-7 932
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	137 963	269 299
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-21 333	280 912
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-486 250	-393 729
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-486 250	-343 729
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-507 583	-62 817
Likvida medel vid årets början	2 810 090	2 872 907
Likvida medel vid årets slut	2 302 507	2 810 090
	-507 583	-62 817

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

17
18

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

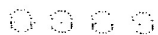
Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

in

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 453 100	2 336 436
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	25 190
Hysesrabatter	-29 295	-17 966
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	158 400	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	-1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 945	3 532
	2 616 350	2 345 982
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	7 005
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	55 000	10 000
	55 000	17 005
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 084	-86 183
El	-80 807	-75 060
Uppvärmning	-1 141 678	-911 138
Vatten	-191 604	-182 467
Renhållning	-89 489	-93 171
TV, bredband, iptelefoni	-213 034	-89 368
Obligatoriska besiktningar	0	-7 313
Serviceavtal	-12 539	-35 587
Förvaltningskostnader	-205 151	-172 194
Försäkringar	-71 051	-75 582
Fastighetsskatt	-58 176	-58 176
Periodiskt underhåll	-462 254	-307 080
Övriga driftskostnader	-28 989	-70 496
	-2 568 856	-2 163 814
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-21 994	0
Underhåll installationer	-301 587	0
Underhåll huskropp utvändigt	-130 970	0
Underhåll mark och utemiljö	-7 703	0
Underhåll övrigt	0	-307 080
	-462 254	-307 080
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-124 110	-115 800
Föreningsverksamhet	-94	0
Kontorsutrustning och -material	0	-394
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 386	-11 887
Förbrukningsinventarier	-12 912	-2 439
Kundförluster m m	-44 045	-1 000
	-207 547	-151 145
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-50 000	-24 000
Sociala avgifter	-9 347	-4 147
	-59 347	-28 147

✓

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**Brf Ekorren i Gullspång 50+ 11 (13)
769609-4882

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 651	-70 985
	<u>-107 651</u>	<u>-70 985</u>

Not 8 INKOMSTSKATT		
Skatt vid försäljning av egen bostadsrätt	-11 330	0 ^h

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 781 979	3 388 250
Årets investering byggnader	486 250	393 729
Ingående anskaffningsvärde mark	195 500	195 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 463 729	3 977 479

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 157 295	-1 086 310
Årets avskrivningar byggnader	-107 651	-70 985
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 264 946	-1 157 295

Utgående redovisat värde	3 198 783	2 820 184
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	3 003 283	2 624 684
Redovisade värden mark	195 500	195 500

Fastighetsbeteckning:

Gullspång, Ekorren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	15 650 000	3 742 000	19 392 000	19 392 000
		15 650 000	3 742 000	19 392 000	19 392 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 650 000	2 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 650 000	2 650 000

Föreningen har en beviljad men ej utnyttjad checkkredit uppgående till 100 tkr.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	60
	0	60

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 398	27 966
	33 398	27 966

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Egna bostadsrätter	75 000	0
	75 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	2 227 507	2 810 090
	2 227 507	2 810 090

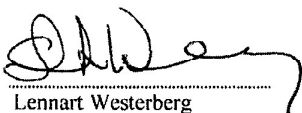
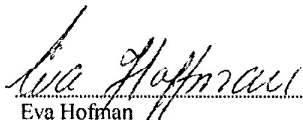
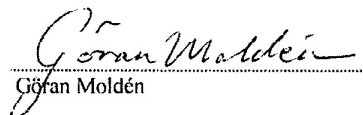
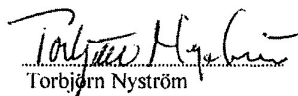
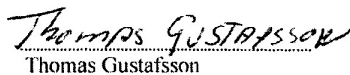
~
2

2023 ÅRSREDOVISNING

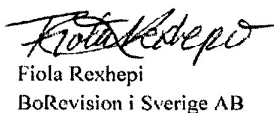
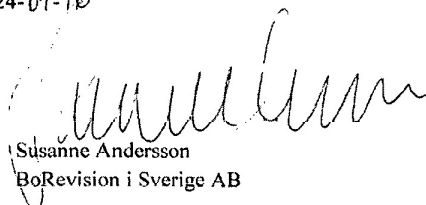
Brf Ekorren i Gullspång 50+ 13 (13)
769609-4882

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	15 000	7 200
Arbetsgivaravgifter	9 347	4 147
Övriga kortfristiga skulder	0	3 418
	<u>24 347</u>	<u>14 765</u>
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 525	246 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 602	17 000
	<u>260 127</u>	<u>263 138</u>

Gullspång 2024-04-10


Lennart Westerberg
Eva Hofman
Göran Moldén
Torbjörn Nyström
Thomas Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+, org.nr. 769609-4882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

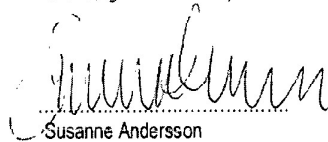
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

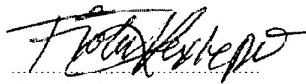
Anmärkning

Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras för att styrelsens ska kunna fullfölja sin vårdplikt och fastställa att föreningens ekonomi är långsiktig hållbar.

Göteborg den 16, 4 2024



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Fiola Rexehpi
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 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 står något i årsredovisningen.