

Årsredovisning 2023

Brf Bysätra 1

769637-8210



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bysätra 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bysätra 1	2021	Skärholmen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 101 lägenheter varav 36 hyreslägenheter och resterande bostadsrätter.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7710 m², varav 7710 m² utgör boyta.

Styrelsens sammansättning

Mubarek Tajudin	Ordförande
Liselotte Jonsson	Ordförande
Christopher Okwuchokwu Eneh	Styrelseledamot
Karolina Thomasson	Styrelseledamot
Leena Ristolainen	Styrelseledamot
Tsehay Afewerki	Styrelseledamot
Romeal Assefa (avgått mars 2023)	
Sara Jalal (avgått nov 2023)	

Valberedning

Simon Tedeberham
Helen Afewerki
Kajsa Greger

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Borevision
Martin	Ordinarie	
Ojeda	Intern	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-01.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2023** ● Stambyte och badrumsrenovering K52-34
Ventilationskanaler, rensning

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte hisslina
- 2026-2027** ● Resterande stambyte (K30-32)
Byte, värme, regler och avstängningsventiler K30-52
- 2027-2028** ● Byte takpapp inklusive plåtdetaljer K30-K52

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Telekommunikation	Tele2
Fibernät	Stokab
Router/port	Telia
Parkering	Smartpark
Övervakningskameror	Widesec
Godel	El
Ellevio	Elnät
Stockholmsexergi	Fjärrvärme
Dinex	Stambyten
Aseka	Hisservice port 28
Brandkontoret	Försäkring
Snöskottning	Silux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret refinansierat bygglånet från Tessin, på totalt 20.8MSEK, till Solifast och bundit räntan för det lånet på 3 år. Stambytesprojektet färdigställdes under 2023. I leverantörsskulder utgör cirka 800tkr, en slutlig kostnad för stambytesprojektet, vilket har betalats under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30%.

Styrelsen har med anledning av inflationen och de höjda räntorna ökat medlemsavgiften med 10% från 2024-02-01.

Övriga uppgifter

Stambytesprojektet avslutades under året.

Styrelsen har låtit Nabo upprätta en uppdaterad underhållsplan.

Inre fond: I den ekonomiska planen som ligger till grund för lägenhetsköpet vid ombildningen framgår det att 75 000 kr från den inre fonden per lägenhet är avsatta för badrumsrenovering. Styrelsen har beslutat, i enlighet med paragraf 59 i föreningens stadgar, att avveckla den inre fonden för de medlemmar som har fått sina badrum renoverade. Det avvecklade beloppet, som uppgår till 75 000 kr per lägenhet, ska ses som en avräkning mot kostnaden för badrumsrenoveringen. Mer information om bakgrunden till detta beslut finns i det juridiska brevet från Steinman Advokatbyrå, som skickades ut till samtliga medlemmar.

59 § Individuella underhållsfonder Individuella underhållsfonder för bostadsrättsinnehavare kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av, avskaffande av och vilka engångsavsättningar som skall ske till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 737	5 583	3 025
Resultat efter fin. poster	-2 575	-5 599	-2088
Soliditet (%)	48	47	51
Yttre fond	-	400	-
Taxeringsvärde	126 800	126 800	126 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	495	365
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,8		-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 054		-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 393	13 712	12 450
Sparande per kvm totalyta, kr	43		-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36		-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	92	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	44	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	55	21
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,83		-
Räntekänslighet (%)	23,44		-

Den 1 januari 2023 trädde nya krav i kraft i årsredovisningslagen (ÅRL), som innebär att vissa nyckeltal nu är obligatoriska.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer föreningens sparande per kvm (se flerårsöversikt) som lågt. För att förbättra sparandet och kunna amortera på lånen så att föreningen i framtiden har möjlighet att uppta nya lån för återinvesteringar och underhållsåtgärder på våra byggnader så har styrelsen beslutat att höja avgifterna 10 % från 2024. Styrelsen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar, detta är beroende av framtida räntenivåer.

Av föreningens 101 lägenheter är 36 hyreslägenheter per sista december 2023. För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	101 030	-	1 621	102 651
Upplåtelseavgifter	10 332	-	414	10 746
Fond, yttre underhåll	400	-	-400	0
Balanserat resultat	-2 488	-5 600	400	-7 687
Årets resultat	-5 600	5 600	-2 575	-2 575
Eget kapital	103 674	0	-540	103 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 687
Årets resultat	-2 575
Totalt	-10 262
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	305
Att från yttre fond i anspråk ta	-49
Balanseras i ny räkning	-10 517
	-10 262

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 737	5 582
Övriga rörelseintäkter	3	23	7
Summa rörelseintäkter		7 760	5 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 172	-3 690
Övriga externa kostnader	9	-535	-2 880
Personalkostnader	10	0	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 954	-3 092
Summa rörelsekostnader		-5 661	-9 690
RÖRELSERESULTAT		2 099	-4 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 693	-1 504
Summa finansiella poster		-4 674	-1 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 575	-5 600
ÅRETS RESULTAT		-2 575	-5 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	169 960	172 796
Markanläggningar	13	1 118	1 237
Pågående projekt	14	36 863	30 375
Summa materiella anläggningstillgångar		207 942	204 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 942	204 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		174	15
Övriga fordringar	15	125	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	129	101
Summa kortfristiga fordringar		428	139
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 966	13 342
Summa kassa och bank		1 966	13 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 394	13 481
SUMMA TILLGÅNGAR		210 336	217 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 396	111 362
Fond för yttre underhåll		0	400
Summa bundet eget kapital		113 396	111 762
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 687	-2 488
Årets resultat		-2 575	-5 600
Summa ansamlad förlust		-10 262	-8 088
SUMMA EGET KAPITAL		103 134	103 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	37 042	105 717
Summa långfristiga skulder		37 042	105 717
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66 217	0
Leverantörsskulder		1 627	3 009
Skatteskulder		303	153
Övriga kortfristiga skulder		1 255	3 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	758	1 879
Summa kortfristiga skulder		70 160	8 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 336	217 888



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 099	-4 101
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 954	3 092
	5 053	-1 009
Erhållen ränta	19	5
Erlagd ränta	-4 966	-1 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106	-2 215
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-289	1 750
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 280	2 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 463	2 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 489	-26 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 489	-26 495
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 035	2 068
Upptagna lån	105 717	20 830
Amortering av lån	-87 346	-32 871
Förändring av checkräkningskredit	-20 830	20 830
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-424	10 857
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 376	-13 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 342	26 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 966	13 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bysätra 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,4 - 10 %
Markanläggningar	8,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 405	2 342
Hysesintäkter, bostäder	3 098	2 820
Hysesintäkter, lokaler	0	70
Hysesintäkter, p-platser	294	309
Intäktsreduktion	-92	0
Övriga intäkter	32	41
Summa	7 737	5 582

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Återbetaln. all Framtid	0	-3
Övriga rörelseintäkter	23	9
Summa	23	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1	16
Besiktning och service	141	12
Städning	0	165
Trädgårdsarbete	4	13
Övrigt	19	14
Snöskottning	64	72
Summa	228	292

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	50	0
Bostäder	47	73
Bostäder VVS	0	2
Tvättstuga	65	52
Trapphus/port/entr	2	0
Dörrar och lås/porttele	14	83
Övriga gemensamma utrymmen	0	1
VA	163	0
El	11	9
Kabel-tv/bredband	0	16
Hissar	10	1
Fasader	6	0
Fönster	12	13
Försäkringsärenden/vattenskada	-272	933
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	11
Summa	107	1 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	-49	49
Bostäder	0	80
Övriga gemensamma utrymmen	0	5
VA	0	10
Summa	-49	144

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	276	422
Återbetalning elstöd	-68	0
Uppvärmning	892	713
Vatten	287	340
Sophämtning	110	166
Summa	1 496	1 641

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	181	167
Kabel-TV	0	48
Bredband	56	48
Övrigt	3	0
Fastighetsskatt	149	153
Summa	390	416

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	14	27
Övriga förvaltningskostnader	227	868
Juridiska kostnader	82	809
Revisionsarvoden	40	35
Ekonomisk förvaltning	111	472
Konsultkostnader	61	669
Summa	535	2 880

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	7
Löner, arbetare	0	15
Sociala avgifter	0	7
Summa	0	28

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 547	1 501
Övriga räntekostnader	146	1
Summa	4 693	1 504

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 524	177 524
Årets inköp	0	-188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 524	177 336
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 541	-1 449
Årets avskrivning	-2 836	-3 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 564	-4 541
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 960	172 796
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 713</i>	<i>55 713</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000	91 000
Taxeringsvärde mark	35 800	35 800
Summa	126 800	126 800

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 424	1 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 424	1 424
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-188	-69
Årets avskrivning	-118	-119
Utgående ackumulerad avskrivning	-306	-188
Utgående restvärde enligt plan	1 118	1 237

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023	2022
Ingående balans	30 285	3 879
Årets investeringar	8 874	26 496
Upplösning inre underhåll	-2 386	0
UB	36 836	30 375

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	125	0
Övriga fordringar	0	24
Summa	125	24

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	29
Försäkringspremier	78	0
Bredband	11	0
Förvaltning	22	0
Förutbet försäkr premier	0	72
Summa	129	101

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-07-01	5,17 %	18 114	18 114
Danske Bank	2024-07-01	1,17 %	18 114	18 114
Danske Bank	2026-06-30	1,39 %	16 755	17 299
Danske Bank	2024-07-01	5,17 %	29 445	31 360
Solifast finansiering KB	2026-10-13	4,88 %	20 830	20 830
Summa			103 259	105 717
Varav kortfristig del			66 217	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 541 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 244
El	21	37
Uppvärmning	119	109
Vatten	-97	35
Utgiftsräntor	24	297
Förutbetalda avgifter/hyror	664	157
Summa	758	1 879

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 000 000	119 000 000

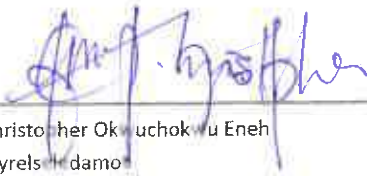
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

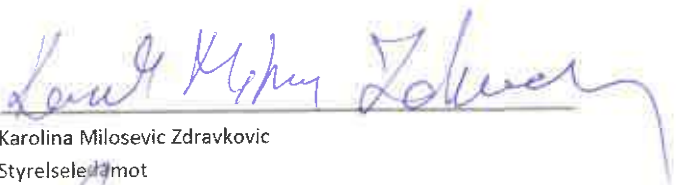
Till följd av de ekonomiska skador som föreningen drabbats av på grund av den föregående styrelsens (2021/2022) oaktsamhet vid upphandlingen av stambytet år 2021, har nuvarande styrelse riktat ett skadeståndsanspråk mot den föregående styrelsen. Det första sammanträdet i tingsrätten kommer att äga rum den 29 augusti 2024.

I juli 2024 har föreningen tre lån som har löpt ut hos Danske Bank. Två av dessa lån, som båda uppgår till 18 113 992,00 kr, har refinansierats hos Danske Bank med rörlig ränta. Ett lån, som uppgår till cirka 29 MSEK, har refinansierats hos Solifast med rörlig ränta."

Underskrifter

Stockholm 2024-08-30


Christopher Okwuchoku Eneh
Styrelseledamot


Karolina Milosevic Zdravkovic
Styrelseledamot


Leena Ristolainen
Styrelseledamot


Liselotte Jonsson
Ordförande


Mubarek Tajudin
Styrelseledamot


Tsehay Afewerki
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-08-31 Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.


Borevision
Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bysätra 1, org.nr. 769637-8210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bysätra 1 för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan så vill jag fästa uppmärksamhet på nedanstående.

På sida 4 under rubriken "Övriga uppgifter" beskriver styrelsen hur den inre fonden hanterats historiskt och vid stambytet.

På sida 5 under rubriken "Upplysning vid förlust" beskriver styrelsen hur föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

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. 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, 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 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 Bysätra 1 för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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.

Övrig upplysning

Föreningens internrevisor har under året avgått.

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 försumelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Stockholm den 31 augusti 2024



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor