



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF BOKLOK GLASBERGA ÄNGAR

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 BoKlok Glasberga Ängar, 769632-2069 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Glasberga 1:26 som färdigställdes hösten 2016 i vilka man upplåter lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 105 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7353 kvm.. Föreningen har 106 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare varav 10 carportar.

Styrelse

Moses Budak	Ordförande
Stefan Sharro	Ledamot
Sofie Rundström	Ledamot
Ashur Alexander Solaka	Suppleant
Payman Rostam	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Silvia Göz, samt Belam Rostam.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-02.
Extra stämma för fyllnadsval av styrelsen avhölls 2022-11-18.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
Kiwa	Hissbesiktning
Kone	Hiss
Telge Energi	El, Fjärrvärme
Telge Återvinning AB	Avfall
Davéns Åkeri AB Klart & Fint	Trappstädning
ComHem	Bredband och kabel-TV
Jonssons Fastighetsjour	Jour
P-Service	P-bolag
Danske bank	Föreningenslån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar

Installerade laddplatser avsedda för elbilar i två omgångar under 2022, juni samt oktober. Installation lekpark sommaren 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 19 st överlåtelse skett. Föreningen hade 145 st medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	187 520 000	661 770	-1 331 400	352 579
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		220 590	-220 590	
Uttag ur yttre fond				
Balanseras i ny räkning			352 579	-352 579
Årets resultat				288 733
Vid årets utgång	187 520 000	882 360	-1 199 411	288 733

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr
Intäkter	5 886 237	5 847 197	5 734 772	5 547 713	1 883 223
Årets resultat	288 733	352 579	-22 459	-607 648	-39 522
Soliditet %	66	65	65	65	64
Likviditet %	198	156	120	84	89
Snittränta lån den 31/12 %	2,9	1,2	1,4	1,3	-
Räntekänslighet %	19,3	7,8	14,1	20,4	-
Årsavgift i kr/ kvm	682	682	682	668	669
Skuldsättning i kr/ kvm	13 176	13 322	13 516	13 652	-
Sparande i kr/ kvm	282	290	239	212	-
Energikostnad i kr/ kvm	108	106	97	104	-

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 623 661	1 938 507
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 886 237	5 847 197
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		30 618	4 165
Minskning av kortfristiga fordringar		219 345	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	61 429
Summa årets flöde in		6 136 200	5 912 791
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 325 208	-1 954 043
Övriga externa kostnader		-259 286	-279 397
Personalkostnader		-113 923	-105 805
Köp av anläggningstillgångar		-268 692	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-1 142 137	-1 378 594
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-84 799
Minskning av kortfristiga skulder		-69 643	-
Amortering av lån		-1 075 000	-1 425 000
Summa årets flöde ut		-5 253 889	-5 227 638
Summa av kassaflödet		882 311	685 153
Likvida medel vid årets början		2 623 661	1 938 508
Likvida medel vid årets slut		3 505 972	2 623 661

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 199 411
Årets resultat	288 733
Summa	-910 678

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	220 590
Balanseras i ny räkning	-1 131 268
	-910 678

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 886 237	5 847 197
Summa rörelseintäkter		5 886 237	5 847 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 325 208	-1 954 043
Övriga externa kostnader	4	-259 287	-279 398
Personalkostnader och arvoden	5	-113 923	-105 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 787 567	-1 780 943
Rörelseresultat		1 400 252	1 727 008
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 618	4 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 142 137	-1 378 594
Resultat efter finansiella poster		288 733	352 579
Årets resultat		288 733	352 579

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	281 482 067	283 000 942
		<u>281 482 067</u>	<u>283 000 942</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>281 482 067</u>	<u>283 000 942</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 652	99 934
Övriga fordringar		45 837	1 050
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 191 625	2 424 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 746	272 597
		<u>3 345 860</u>	<u>2 798 252</u>
Kassa och bank		314 347	198 990
Summa omsättningstillgångar		<u>3 660 207</u>	<u>2 997 242</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>285 142 274</u>	<u>285 998 184</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		187 520 000	187 520 000
Fond för yttre underhåll		882 360	661 770
		<u>188 402 360</u>	<u>188 181 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 199 411	-1 331 400
Årets resultat		288 733	352 579
		<u>-910 678</u>	<u>-978 821</u>
Summa eget kapital		<u>187 491 682</u>	<u>187 202 949</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 925 000	38 087 500
		<u>38 925 000</u>	<u>38 087 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 955 000	59 867 500
Leverantörsskulder		44 485	151 930
Övriga kortfristiga skulder		38 612	13 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	687 495	675 291
		<u>58 725 592</u>	<u>60 707 735</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>285 142 274</u>	<u>285 998 184</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Byggnadens livslängd 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 % per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs med 30 kr/boyta enligt föreningens stadgar.

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2018-2033.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	5 016 168	5 016 168
Hyrer, P-platser	421 632	420 470
Bredband & kabel tv	207 900	207 900
Förbrukningavgifter El	5 502	-
Hysesbortfall	-2 142	-2 132
Övriga intäkter	155 924	155 598
Försäkringsersättning	81 253	49 193
Summa	5 886 237	5 847 197

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	186 390	149 045
Fastighetsskötsel	347 772	337 834
Försäkringar	120 877	126 640
Brandskydd	15 625	-
Bredband och kabel tv	212 376	209 515
Löpande underhåll	88 996	88 905
Försäkringsärenden	100 921	29 032
Sophantering	186 274	155 239
Uppvärmning	610 452	631 760
Vatten och avlopp *	455 525	225 784
Övrigt	-	289
Summa	2 325 208	1 954 043

* Vattenkostnader 2022 inkluderar omräkningar tidigare år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	140 108	138 993
Föreningsverksamhet	2 896	1 176
Föreningsstämma/ styrelsemöte	3 724	650
Konsultarvoden	7 500	39 910
Kreditupplysningar	4 688	2 813
Kontorsmaterial och trycksaker	-	2 113
Förbrukningsinventarier/ material	5 049	-
Pantförskrivningsavgifter	15 441	17 610
Postbefordran	-	284
Revisionsarvoden	15 000	15 500
Telefoni	2 178	-
Underhållsplan	9 343	-
Vicevärd/ förvaltare	5 042	-
Överlåtelseavgifter	24 099	29 705
Övriga förvaltningskostnader	4 462	-
Övrigt	19 757	30 644
Summa	259 287	279 398

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	79 890	79 900
Arbetsgivaravgifter	30 237	25 105
Övriga personalkostnader	3 796	800
Summa	113 923	105 805

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2014

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 601 217	216 601 217
Ingående anskaffningsvärden mark	72 849 628	72 849 628
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	-	-
Årets investering markanläggningar	268 692	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 719 537	289 450 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 449 903	-4 668 959
Årets avskrivningar	-1 787 567	-1 780 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 237 470	-6 449 903
Redovisat värde vid årets slut	281 482 067	283 000 942
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	139 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	24 800 000	19 600 000
Summa	163 800 000	120 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	104 746	272 597
Summa	104 746	272 597

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	1,89	2023-12-29	38 087 500	38 537 500
Danske Bank	3,48	2024-01-31	40 000 000	38 537 500
Danske Bank	3,75	Rörlig	1 380 000	1 380 000
Danske Bank	3,75	Rörligt	17 412 500	29 175 000
Summa			96 880 000	107 630 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 075 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	56 880 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	38 925 000

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	5 375 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	91 505 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	102 230 000	102 230 000
Summa	102 230 000	102 230 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	529 249	-
Upplupna räntekostnader	9 500	6 202
Övriga upplupna kostnader	148 746	669 089
	687 495	675 291

Underskrifter

Via digital signering

.....
Moses Budak

.....
Stefan Sharro

.....
Sofie Rundström

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Glasberga Ängar, org.nr. 769632-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Glasberga Ängar för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Glasberga Ångar för räkenskapsåret 2022 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

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.

