



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Slånbäret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Slånbäret med säte i YSTAD org.nr. 716406-9861 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1980.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slånbäret 1 och 2	1982-01-01	1982
Hjortronet 1	1982-01-01	1982
Lingonet 1	1982-01-01	1982
Smultronet 1	1982-01-01	1982
Hälsobacken 2:9	1982-01-01	1982
Hälsobacken 2:10	1982-01-01	1982

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 355
30	p-platser	0

Totalt 82 objekt 5 355

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 25 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonny Lundgren	Ordförande
Andreas Henriksson	Vice Ordförande
Jenny Nilsson	Sekreterare
Fredrik Karlsson	Ledamot
Anna Birgersson	Ledamot
Philip Waldehov	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Birgersson, Fredrik Karlsson, Jonny Lundgren och Philip Waldehov.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Sedan stämman 2023 har firmatecknarna varit: styrelsen i sin helhet och därutöver Anna Birgersson, Andreas Henriksson, Fredrik Karlsson, Jonny Lundgren och Jenny Nilsson 2 i förening.

Revisorer har varit: Valon Gashi, BoRevision och Tommy Qvist, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jan Andersson och Adam Jachimek, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med +4% från och med 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-14.

Under År 2023 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av samtliga garagdörrar.

Målning av balkonger och stolpar/plank i anslutning till entréerna och viss plåtning.

Tidigare utfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2019 - 2020	Byte av fönster och dörrar
2021	Installation av Bauers vattenbehandlingssystem för rensing av vattnet till värmesystemet
2022	Centrala postboxar uppsatta
2022	Byte av gemensamma ljuskällor till LED

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

Årtal	Ändamål
2024/2025	Ombyggnad av två garage till miljörum
2025	Uppgradera befintligt skyddsrum
2025/2026	Takbyte
2025	Laddstolpar för elbilar
2025	Byte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov
2031	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	113	202	143	178	43
Skuldsättning, kr/kvm	2 284	2 315	2 345	2 373	2 404
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 284	2 315	2 345	2 373	2 404
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	162	151	147	139	138
Årsavgifter, kr/kvm	645	645	645	645	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	85	90	100
Totala intäkter, kr/kvm	687	696	682	645	614
Nettoomsättning, tkr	3 640	3 640	3 643	3 631	3 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	-198	403	-57	-232	-6 237
Soliditet, %	32	33	31	31	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att se över kostnader som kan minskas men inte påverka föreningens medlemmar i samband med deras förhållanden till bostad och livsmiljö. Tekniskt förvaltning och priskonkurrens med leverantörer gällande underhåll, är exempel på såna kostnader. Det kan tillkomma höjd årsavgift.

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	620 995	0	0	620 995
Underhållsfond, kr	2 745 864	0	-110 540	2 638 324
S:a bundet eget kapital, kr	3 366 859	0	-110 540	3 259 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 621 212	402 790	110 540	3 131 542
Årets resultat, kr	402 790	-402 790	-198 403	-198 403
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 024 002	0	-87 863	2 933 139
S:a eget kapital, kr	6 390 861	0	-198 403	6 192 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 324 540 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	3 024 002
Årets resultat, kr	-198 403
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	324 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 933 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 933 139

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 640 027	3 640 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 958	86 012
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 676 985	3 726 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 927 423	-2 459 549
Underhåll enligt plan	Not 5	-324 540	-239 727
Övriga externa kostnader	Not 6	-53 054	-27 974
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 577	-53 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-479 973	-439 463
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 834 567	-3 219 979
RÖRELSERESULTAT		-157 582	506 384
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		78 107	16 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 928	-119 959
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-40 821	-103 594
ÅRETS RESULTAT		-198 403	402 790

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 575 276	15 245 050
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 575 276	15 245 050
Summa anläggningstillgångar		15 575 276	15 245 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 598	-13 367
Avräkningskonto HSB		105 308	35 803
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 627	28 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 154	67 149
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		219 687	117 922
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 800 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	558 620	1 233 628
<i>Summa kassa och bank</i>		558 620	1 233 628
Summa omsättningstillgångar		3 578 307	4 151 550
SUMMA TILLGÅNGAR		19 153 583	19 396 600

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	620 995	620 995
Fond för yttre underhåll	2 638 324	2 745 864
Summa bundet eget kapital	3 259 319	3 366 859
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 131 542	2 621 212
Årets resultat	-198 403	402 790
Summa fritt eget kapital	2 933 139	3 024 002
Summa eget kapital	6 192 459	6 390 862
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 069 618	12 232 834
Summa långfristiga skulder	12 069 618	12 232 834
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	163 216	163 216
Leverantörsskulder	187 224	124 389
Aktuell skatteskuld	Not 15 100 704	49 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 949	4 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 433 414	431 315
Summa kortfristiga skulder	891 507	772 904
Summa skulder	12 961 125	13 005 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 153 583	19 396 600

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-157 582	506 384
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	479 973	439 463
	322 391	945 847
Erhållen ränta	69 948	12 130
Erlagd ränta	-118 832	-120 523
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	273 507	837 455
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 101	12 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	118 507	-112 898
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	367 913	737 185
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-810 200	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-810 200	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-163 216	-163 215
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-163 216	-163 215
ÅRETS KASSAFLÖDE	-605 503	573 970
Likvida medel vid årets början	4 069 431	3 495 461
Likvida medel vid årets slut	3 463 928	4 069 431
	-605 503	573 970

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 659 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	3 092 904	3 092 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	176 800	178 800
Konsumtionsavgift värme	358 906	359 628
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	600	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 817	8 419
	3 640 027	3 640 351
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	36 958	0
Övrigt	0	86 012
	36 958	86 012
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-700 132	-411 405
El	-136 860	-159 010
Uppvärmning	-422 009	-374 522
Vatten	-308 465	-275 146
Renhållning	-176 212	-139 635
TV, bredband, iptelefoni	-198 579	-198 715
Förvaltningskostnader	-511 700	-498 924
Försäkringar	-43 550	-47 094
Fastighetsskatt	-425 976	-352 481
Övriga driftskostnader	-3 940	-2 617
	-2 927 423	-2 459 549
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-324 540	-239 727
	-324 540	-239 727
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 875	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 307	-5 563
Kostnader överlåtelse och panter	-18 302	-7 677
Föreningsverksamhet	-1 250	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 860
Konsulter	-7 763	0
Stämma och styrelse	-9 558	0
	-53 054	-27 974
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-36 224	-36 055
Övriga arvoden	0	-3 125
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-11 853	-12 585
	-49 577	-53 265
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-479 973	-439 463
	-479 973	-439 463

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 932 726

22 932 726

Årets investering byggnader

810 200

0

Ingående anskaffningsvärde mark

931 260

931 260

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

24 674 186

23 863 986

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 618 936

-8 179 473

Årets avskrivningar byggnader

-479 973

-439 463

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 098 910

-8 618 936

Utgående redovisat värde

15 575 276

15 245 050

Redovisade värden byggnader

14 644 016

14 313 790

Redovisade värden mark

931 260

931 260

Fastighetsbeteckning: Slånbäret 1,2; Hjortronet 1; Lingonet 1; Smultronet 1; Hälsobacken 2:9, 2:10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	38 729 000	18 000 000	56 729 000	56 279 000
		38 729 000	18 000 000	56 729 000	56 279 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

23 276 400

23 276 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

23 276 400

23 276 400

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

24 627

28 337

24 627

28 337

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

12 797

11 951

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

49 657

Upplupna ränteutgifter

13 700

5 541

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 657

0

76 154

67 149

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-01	1 000 000	2 800 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-28	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-05	800 000	0
			2 800 000	2 800 000

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne, transaktionskonto	558 620	1 233 628
	558 620	1 233 628

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		0,98%	2026-04-15	5 007 463	113 216
Nordea Hypotek AB		0,98%	2026-04-15	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB		0,92%	2026-08-19	4 225 370	50 000
				12 232 833	163 216

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 069 617**

Nästa års amortering av långfristig skuld 163 216

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **163 216**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 652 864

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 416 753

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	100 704	49 161
	100 704	49 161

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	6 949	4 823
	6 949	4 823

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 175	132 945
Upplupna räntekostnader	17 184	17 088
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 209	281 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 846	0
	433 414	431 315

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Henriksson.....
Anna Birgersson.....
Fredrik Karlsson.....
Jenny Nilsson.....
Jonny Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Qvist
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slånbäret, org.nr. 716406-9861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slånbäret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Slånbåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 överträdelse 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tommy Qvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Slånbäret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONNY LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:23:58



FREDRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:18:36



ANDREAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:24:18



JENNY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:50:33



ANNA BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:42:35



TOMMY QVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:00:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:47:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Slånbäret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY QVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:01:45



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:46:51



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 star något i årsredovisningen.