



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Björnroten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björnroten med säte i Nyköping org.nr. 719000-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15, 17 och 19.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnroten 1	1947-07-21	1949
Blåduvan 1	1947-07-21	1949
Bolmörten 1	1947-07-21	1949

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4895
5	lokaler (hyresrätt)	0
9	garageplatser	0
32	p-platser	0
Totalt 137 objekt		4895

Föreningens lägenheter fördelas på:

13 st 1 rum och kök

49 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Harri Manninen	Ordförande	2022-06-15	
Hans Östlund	Ledamot	2022-06-15	
Marita Jonsson	Ledamot	2022-06-15	
Anna Östrand	Ledamot	2021-06-15	
Hanna Gustafsson	Ledamot	2022-06-15	
Arvid Bjerkfeldt	Ledamot	2022-06-15	2022-12-14
Nicolas Serrano-Nielsen	Ledamot	2021-06-15	2022-06-15
Britt-Marie Bruno Asp	Suppleant	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Harri Manninen, Marita Jonsson och Britt-Marie Bruno Asp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Harri Manninen, Hanna Gustafsson.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Annika Forslund och som suppleant Ulla Karlsson valda av föreningen, samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lotta Hirwing (sammankallande) och Camilla Engren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 14 medlemmar varav 14 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med + 7,1 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll / Investeringar**

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Nya inglasade balkonger har byggts och ersatt de gamla balkongerna som behövde bytas ut. En stor men viktig investering för föreningen. Ny uteplats vid Ahlbergers väg 11F har också byggts under året.

Föreningen har anlitat en ny leverantör av städning och skötsel av gårdarna. Från 1 april är det MÅ:s Allservice som sköter detta.

Föreningens underhållsplan, som revideras varje år, omarbetades under våren 2016. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2020-11-03. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte
2003	Lägenhetsdörrar
2007	Fönster och balkongdörrar
2016	Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6
2016/2017	Stambyten badrum i 5 lgh.
2016/2017	Miljöhus
2017	Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar
2018	Bokningstavla i tvättstuga
2018	Byte frekvensstyrning hissanläggning
2020	Nya uteplatser 3 st Ahlbergers väg 11
2020	Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 13
2022	Nya balkonger och ny uteplats Ahlbergers väg 11F

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Finab Fast.service AB	Snöröjning, lokalvård, trädgårdsskötsel fr o m 1/1 2019
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Gästabudsstaden	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hissar
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour
Sörmlandskustens VVS	Underhåll VA

Som vicevärd/fastighetsskötare har Harri Manninen fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	265	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 294	1 898	1 952	2 005	2 058
Räntekänslighet, %	6	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	228	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	368	356	304	310	282
Årsavgifter, kr/kvm	711	698	698	698	698
Totala intäkter, kr/kvm	742	727	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 618	3 560	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	930	971	994	1 078
Soliditet, %	33	51	48	45	41

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader, exklusive planerat underhåll, för drift per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	97 804	0	0	97 804
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 431 126	0	0	1 431 126
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 813 215	0	175 000	3 988 215
S:a bundet eget kapital, kr	5 342 145	0	175 000	5 517 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 102 284	929 608	-175 000	4 856 892
Årets resultat, kr	929 608	-929 608	468 471	468 471
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 031 892	0	293 471	5 325 363
S:a eget kapital, kr	10 374 037	0	468 471	10 842 508

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	5 031 892
Årets resultat, kr	468 471
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 325 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 325 363

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 618 272	3 559 593
Övriga rörelseintäkter	3	14 250	0
Summa rörelseintäkter		3 632 522	3 559 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 801 076	-1 740 673
Övriga externa kostnader	5	-191 736	-197 189
Personalkostnader och arvoden	6	-216 737	-204 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 979	-366 033
Summa rörelsekostnader		-2 887 528	-2 508 560
Rörelseresultat		744 994	1 051 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 725	-123 057
Summa finansiella poster		-276 523	-121 425
Resultat efter finansiella poster		468 471	929 608
Årets resultat		468 471	929 608

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 055 828	12 017 037
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	125 172
Summa materiella anläggningstillgångar		30 055 828	12 142 209
Summa anläggningstillgångar		30 055 828	12 142 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 951	5 141
Övriga fordringar		3 934	3 925
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 686 955	7 399 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	135 508	93 944
Summa kortfristiga fordringar		1 830 348	7 502 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	860 964	849 211
Summa kassa och bank		860 964	849 211
Summa omsättningstillgångar		2 691 312	8 352 059
SUMMA TILLGÅNGAR		32 747 140	20 494 268

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		3 988 215	3 813 215
Summa bundet eget kapital		5 517 145	5 342 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 856 892	4 102 284
Årets resultat		468 471	929 608
Summa fritt eget kapital		5 325 363	5 031 892
Summa eget kapital		10 842 508	10 374 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 150 034	7 434 426
Summa långfristiga skulder		11 150 034	7 434 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	9 868 248	1 855 636
Leverantörsskulder		219 404	209 365
Aktuella skatteskulder		26 268	3 864
Övriga skulder	14	19 844	19 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	620 834	597 096
Summa kortfristiga skulder		10 754 598	2 685 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 747 140	20 494 268

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,45 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	3 478 260	3 417 888
Hyror	142 068	142 068
Hyresbortfall	-19 188	-18 208
Övriga intäkter	17 132	17 844
Summa nettoomsättning	3 618 272	3 559 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	14 250	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 250	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 898	34 621
Löpande underhåll	152 277	63 506
Elavgifter	78 999	80 171
Uppvärmningsavgifter	737 769	832 483
Vatten och avlopp	197 918	203 945
Sophämtning	57 621	44 397
Försäkringar	81 296	109 358
Kabel-TV/bredband	3 124	2 936
Fastighetsskötsel	344 871	262 460
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	126 500	102 820
Övriga kostnader	15 802	3 976
Summa driftskostnader	1 801 075	1 740 673

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	21 188	21 563
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	105 780	103 244
Övriga förvaltningskostnader	2 400	700
Konsultarvoden	6 500	31 250
Bankkostnader	1 200	1 200
Möteskostnader	206	1 532
Överlåtelseavgift	11 988	10 702
Pantförskrivningsavgift	7 708	8 096
Kreditupplysning	945	2 160
Kontorsmaterial och trycksaker	18 900	3 984
Mobiltelefon	4 832	4 783
Datakommunikation	791	645
Övriga externa kostnader	7 300	7 230
Inkassokostnader	1 998	99
Summa övriga externa kostnader	191 736	197 188

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner anställda	75 000	75 000
Arvode styrelse	104 800	95 600
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	33 007	31 065
Övriga personalkostnader	2 930	2 000
Summa personalkostnader och arvoden	216 737	204 665

Föreningen har en deltidsanställd.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 042 475	28 042 475
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar inglasade balkonger	18 716 770	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 176 245	28 459 475
Ingående avskrivningar	-16 442 438	-16 076 405
Årets avskrivningar	-677 979	-366 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 120 417	-16 442 438
Utgående redovisat värde	30 055 828	12 017 037
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	350 000	322 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	9 000 000
Totalt taxeringsvärde	41 350 000	33 522 000

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 172	31 407
Årets investeringar	18 591 598	93 765
Omklassificeringar till byggnad, inglasade balkonger	-18 716 770	0
Utgående redovisat värde	0	125 172

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 508	93 944
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 508	93 944

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	0	5 240
Placeringskonto	0	254 687
Sparbank kto Företag	0	589 284
SEB Företagskonto	860 964	0
Summa kassa och bank	860 964	849 211

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek, löst under året				1 606 244
SEB Bolån	1,10	2024-12-28	2 318 032	2 401 488
SEB Bolån	1,14	2025-12-28	2 920 263	2 993 731
SEB Bolån	1,30	2026-09-28	2 196 131	2 288 599
SEB Bolån	2,81	2026-04-28	3 985 000	0
SEB Bolån	3,22	2023-06-28	1 598 856	0
SEB Bolån	3,30	2023-08-28	4 000 000	0
SEB Bolån	3,27	2023-06-28	4 000 000	0
			21 018 282	9 290 062
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 598 856	-1 591 085
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-269 392	-264 551
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 150 034	7 434 426
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.				
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 077 568	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			19 671 322	

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 424 200	23 424 200
Summa ställda säkerheter	23 424 200	23 424 200

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	9 868 248	1 855 636
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 868 248	1 855 636

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	1 875	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	638	638
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
Summa övriga kortfristiga skulder	19 844	19 844

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 331	17 331
Uttag under året	0	0
Utgående värde	17 331	17 331

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 245	6 713
Förutbetalda hyror och avgifter	310 272	292 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 317	294 838
Avtalsplacerade betalningar	0	3 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 834	597 096

Årsredovisningen för Brf Björnroten med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Nyköping

Harri Manninen

Hanna Gustafsson

Hans Östlund

Anna Östrand

Marita Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten, org.nr. 719000-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.