

Årsredovisning 2023

Brf Svärdssidan Östberga

769611-6990



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svärdssidan Östberga

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skall omförhandlas på 40 år 2027-09-30 och kan sägas upp för omförhandling 2025-09-30, inga förändringar är dock planerade enligt Stockholms stad.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 7 816 kvm och 9 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 7816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Bartoli	Ordförande
Aura Elena Duran Astudillo	Styrelseledamot
Carina Gerestav	Styrelseledamot
Veronica Gleisner	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Planerade underhåll

2024 ● OVK, Tvättstugor uppdateras

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi sköter egen drift och underhåll i stor utsträckning. Fastighetsskötsel, trappstädning samt utemiljö. Utöver det tar vi in offerter för det som behöver göras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter har höjts i två omgångar, 38 % från 1 mars och 12% från 1 augusti.

Parkeringsavgifter höjdes till 500 kr/månaden från 1 mars.

Hyreshöjning för hyresgästerna blev 5,45% från 1 januari.

Föreningen tog ett lån på 1,7 miljoner.

Femårsbudget med ekonomisk förvaltare Nabo är påbörjad.

Förändringar i avtal

Föreningens elavtal gjordes om till Storkundsportfölj från 1 januari.

Övriga uppgifter

Eldeklaration gjord.

Stamspolning gjord.

Två vattenskador samt vattenskador i taket i källaren.

Armaturer i loftgångar har bytts ut.

Matavfallssortering påbörjad. Kärlskåp inköpta.

Problem i tvättstugor med reparationer på grund av skadegörelse/misskötsel och övrigt slitage. I slutet på året blev vi tvungna att stänga tvättstugan på Ullaredsgränd 24.

Portdörrar samt loftgångsdörrar som behövs lagas vid flera tillfällen.

Det finns sprickor i fasaderna och arbete med Dipart gällande detta pågår.

Påbörjad undersökning av värmepumpar/bergvärme.

Svårt utbrott av vägglöss vilket spred sig till intilliggande lägenhet i ett av husen.

Slukhål i marken lagat vid Harplingegränd 34.

Öppet Hus- möten har vi haft två stycken.

Möten med JM gällande markanvisningsavtal vid östra slänten och nytt Letter of Intent är underskrivet som gäller i fem år.

Under en helg hade vi hyrt in en container.

Möten med Projekt tunnelbanan.

Styrelsen har haft flera möten med Swedbank under året gällande lån/räntor.

Vi har även haft regelbunden kontakt och flera möten med Nabo, vår ekonomiska förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 136	6 107	6 135	6 122
Resultat efter fin. poster	-2 684	-4 978	-3 855	-2 686
Soliditet (%)	43	44	46	47
Yttre fond	2 119	1 669	1 344	957
Taxeringsvärde	150 000	150 000	129 000	129 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	992	715	710	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	80,9	80,0	79,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 370	11 188	11 240	11 435
Skuldsättning per kvm	10 048	9 887	9 933	9 984
Sparande per kvm	98	-206	-28	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	231	313	164	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	36	39	36
Energikostnad per kvm	277	349	203	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	1,63	1,19	1,29
Räntekänslighet	11,46	15,65	15,82	16,01

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Vid återläggning av ej kassaflödespåverkande avskrivningar till resultatet visar det ett positivt resultat/kassaflöde. Vidare har föreningen höjt avgiften i två omgångar under 2023 samt ytterligare 5% från 1/1 2024 för att säkerställa en god ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	77 537	-	-	77 537
Upplåtelseavgifter	24 864	-	-	24 864
Fond, yttre underhåll	1 669	-	450	2 119
Balanserat resultat	-36 691	-4 978	-450	-42 120
Årets resultat	-4 978	4 978	-2 665	-2 665
Eget kapital	62 400	0	-2 665	59 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 120
Årets resultat	-2 665
Totalt	-44 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450
Att från yttre fond i anspråk ta	-108
Balanseras i ny räkning	-45 127
	-44 785

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 136	6 107
Övriga rörelseintäkter	3	404	0
Summa rörelseintäkter		8 540	6 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 861	-4 670
Övriga externa kostnader	9	-320	-504
Personalkostnader	10	-856	-1 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 307	-3 369
Summa rörelsekostnader		-8 344	-9 821
RÖRELSERESULTAT		196	-3 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 872	-1 264
Summa finansiella poster		-2 861	-1 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 665	-4 978
ÅRETS RESULTAT		-2 665	-4 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	137 324	140 605
Maskiner och inventarier	13	8	34
Pågående projekt		135	135
Summa materiella anläggningstillgångar		137 467	140 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 467	140 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116	39
Övriga fordringar	14	1 963	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	313	300
Summa kortfristiga fordringar		2 392	745
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 394	748
SUMMA TILLGÅNGAR		139 861	141 522

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 401	102 401
Fond för yttre underhåll		2 119	1 669
Summa bundet eget kapital		104 520	104 070
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 120	-36 691
Årets resultat		-2 665	-4 978
Summa ansamlad förlust		-44 785	-41 670
SUMMA EGET KAPITAL		59 735	62 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000	24 408
Summa långfristiga skulder		8 000	24 408
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 532	52 868
Leverantörsskulder		344	672
Skatteskulder		18	13
Övriga kortfristiga skulder		49	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 184	1 125
Summa kortfristiga skulder		72 126	54 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 861	141 522

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196	-3 714
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 307	3 369
	3 504	-345
Erhållen ränta	10	0
Erlagd ränta	-2 845	-1 199
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	670	-1 544
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-279	476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311	-1 071
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 701	34
Amortering av lån	-445	-395
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 256	-361
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 567	-1 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	395	1 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 962	395

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Föreningen tillämpar komponentavskrivning där komponenter skrivs på 25-75 års avskrivningstid. Maskiner och inventarier skrivs av på 5 års avskrivningstid.

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 851	4 939
Hysesintäkter, bostäder	1 013	960
Hysesintäkter, p-platser	246	180
Hysesintäkter, lokaler	26	28
Summa	8 136	6 107

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	0
Elprisstöd	404	0
Summa	404	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7	0
Besiktning och service	114	170
Städning	5	76
Trädgårdsarbete	0	3
Övrigt	14	15
Snöskottning	66	57
Summa	206	321

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7	166
Tvättstuga	0	0
Soprum/miljöanläggning	58	0
Dörrar och lås/porttele	0	2
Övriga gemensamma utrymmen	4	0
VA	66	0
Ventilation	41	153
El	0	115
Hissar	24	27
Fönster	0	23
Gård/markytor	0	80
Försäkringsärende/vattenskada	123	0
Summa	325	565

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	0
VA	86	0
Ventilation	21	0
Summa	108	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 804	2 445
Vatten	358	281
Sophämtning	124	144
Summa	2 286	2 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	158	146
Övrigt	39	37
Tomträttsavgälder	487	487
Kabel-TV	30	27
Bredband	70	70
Fastighetsskatt	153	146
Summa	936	913

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	42	182
Övriga förvaltningskostnader	91	70
Juridiska kostnader	36	43
Revisionsarvoden	63	122
Ekonomisk förvaltning	89	86
Summa	320	504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	315	193
Löner, arbetare	329	778
Övriga personalkostnader	10	2
Sociala avgifter	201	305
Summa	856	1 279

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 869	1 264
Övriga räntekostnader	3	-0
Summa	2 872	1 264

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 274	175 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 274	175 274
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 668	-31 387
Årets avskrivning	-3 281	-3 281
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 949	-34 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 324	140 605
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 000	96 000
Taxeringsvärde mark	54 000	54 000
Summa	150 000	150 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	624	624
Utgående anskaffningsvärde	624	624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-589	-501
Avskrivningar	-26	-88
Utgående avskrivning	-616	-589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8	34

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	14
Övriga fordringar	1	0
Nabo Klientmedelskonto	974	392
Nabo Räntekonto	643	0
Pengar på väg hos BGC	342	0
Summa	1 963	406

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62	56
Försäkringspremier	68	62
Kabel-TV	8	7
Tomträtt	122	122
Bredband	24	24
Förvaltning	29	28
Summa	313	300

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-09-25	4,94 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-02-28	5,20 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-03-28	5,15 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-03-28	5,19 %	1 931	2 025
Swedbank	2024-03-28	5,19 %	1 000	1 000
Swedbank	2024-03-28	5,17 %	1 500	1 500
Swedbank	2024-03-28	5,15 %	2 015	2 015
Swedbank	2024-03-28	5,15 %	6 858	6 858
Swedbank	2025-09-25	4,94 %	3 000	3 000
Swedbank	2024-03-28	5,56 %	1 875	1 900
Swedbank	2024-02-28	5,27 %	2 000	2 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %	850	850
Swedbank	2024-02-28	5,19 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-03-28	5,25 %	1 410	1 460
Swedbank	2024-09-25	1,13 %	6 094	6 159
Swedbank	2024-10-25	1,35 %	6 110	6 175
Swedbank	2024-11-25	1,45 %	6 110	6 175
Swedbank	2024-02-28	5,27 %	5 000	5 000
Swedbank	2024-08-23	1,06 %	6 094	6 159
Swedbank	2024-02-28	5,05 %	1 685	
Summa			78 532	77 276
Varav kortfristig del			70 532	52 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 457 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	59
El	204	375
Utgiftsräntor	176	149
Vatten	32	32
Förutbetalda avgifter/hyror	745	509
Summa	1 184	1 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 437	79 437

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifthöjning på 5% från 1 januari 2024. Förhandlingar med hyresgästföreningen pågår gällande hyreshöjning för hyresrätterna. Höjningen kommer att tas ut retroaktivt från 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Aura Elena Duran Astudillo
Styrelseledamot

Carina Gerestav
Styrelseledamot

Martin Bartoli
Ordförande

Veronica Gleisner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Margareta Elisabet Kleberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdssidan Östberga
Org.nr. 769611-6990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdssidan Östberga för år 2023.

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

Jag justyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 upphöra med 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 revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan Östberga för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 tryggsätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor