

Bostadsrättsföreningen

Bågen nr 223

i Stockholm, medlem i HSB Stockholm

Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sida
VERKSAMHETSBERÄTTELSE	1
ÅRSREDOVISNING	9
-Förvaltningsberättelse	11
-Resultaträkning	16
-Balansräkning	17
-Kassaflöde	19
-Noter	20
	27
REVISIONSBERÄTTELSE	

Verksamhetsberättelse 2023

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar två byggnader på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria Magdalena församling i Stockholms kommun. Marken ägs av Stockholm Stad och innehas av föreningen med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med en första tidsperiod på 60 år räknat från år 1989 respektive år 1990, därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Avgälden regleras var tionde år.

De två byggnaderna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 27 400 m².

-283 bostadsrättslägenheter, 22 611 m².

-26 större hyreslokaler, 4 523 m².

-36 lagerlokaler i källarplanen, 266 m².

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	57	101	76	8

Lokaler

Föreningen har 26 större lokaler som vid verksamhetsårets slut var uthyrda till följande externa hyresgäster:

Stockholms Stads Socialjour	FB 11	Romersk-Katolska Kyrkan	VG 3
Spa Group Scandinavia AB	FB 13	CoachHuset i Skandinavien AB	VG 3
DM Cafe & restaurang HB	FB 15	Fri Assistans Stockholm AB	VG 5
Siri Stockholm AB	FB 17-19	Södertandläkarna AB	VG 9
Eudora AB	FB 19	Alfrijat George	VG 9-11
VAKANT/ Ersta diakoni from 1/4/2024	FB 21-23	Laika Film & television AB	VG 13-15
23 Express AB	FB 25	Corpus Evidentia HB	VG 15
Studio 81	FB 29	Alcesys AB	VG 15
Södertandläkarna AB	FB 29	GVR Care	VG 15
Top Solution Security Sverige	FB 31	Paul och Kim Falafel AB	VG 17-19
Shield Advokatfirma AB	FB 31	Tavastkliniken AB	VG 19
Coop Sverige Fastigheter AB	SW 21	Fysiopraktiken Medborgarplatsen	VG 19-21
Bookbinders Sverige AB	SW 21	Jabbar i Stockholm AB	VG 21

Lokalerna och förråden genererade tillsammans 42,5 % av föreningens nettoomsättning 2023. Lokalhyreskontrakten skrivs vanligtvis på tre år med en uppsägningstid på nio månader. Det innebär att cirka en tredjedel av kontrakten kan sägas upp varje år. Under året har föreningen fått tre nya lokalhyresgäster. En lokal var vakant vid årets slut men har blivit uthyrd från och med 1 april 2024. Föreningens vakanser hanteras av föreningens förvaltare och anlitade mäklare.

Medlemskap i två samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

Södra Stationsgaragens samfällighetsförening (SSGS) som har nio garage med totalt 756 garageplatser. Föreningens andel är 13,16 %. HSB Stockholm sköter förvaltningen av samfälligheten.

Sopsug inom Södra station samfällighetsförening, som betjänar ca 3 750 lägenheter.

Medlemskap i två gemensamhetsanläggningar.

Enligt avtal med Brf Söder Torn om gemensamhetsanläggning ska Brf Bågen betala 10 procent av kostnaden för skötsel av marken som Brf Söder Torn nyttjar för in- och utfart till sitt garage.

Mellan Brf Bågen och Brf Kuberna finns ett avtal gällande skötsel av de gemensamma markytorna på Bågenhusets baksida.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam genom Arthur J Gallagher Proinova, i försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Observera att detta inte ersätter hemförsäkring.

Fastighetsförvaltning

På fastigheterna finns två byggnader som uppfördes under åren 1990-1991 och är i normalt skick för byggnadsåret. För att sköta den löpande driften av fastigheterna har föreningen ett antal avtal med olika företag. Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

Teknisk förvaltning	Riksbyggen ekonomisk förening
Fastighetsskötsel	Riksbyggen ekonomisk förening
Administrativ förvaltning	Simpleko AB
Driftövervakning VVS	Energiprojekt Stockholm AB
Fastighetsjour	Jourmontör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Trappstädning	Tarjas städ
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB

Investerings- och underhållsplan

Det årliga planerade underhållet genomförs utifrån föreningens investerings- och underhållsplan som löpande uppdateras efter den årliga besiktningen av fastigheterna.

Sedan 2006 har följande större underhållsprojekt genomförts:

- 2006 Moderniserades värme- och ventilationssystem.
- 2007 Ny kylmaskin för lokalerna.
- 2008 Säkerhetsprojektet: nytt entrésystem med taggar.
- 2011 Ombyggnad och moderniseringen av hissarna.
- 2014 Rengöring av fasaderna på Bågenhuset.
- 2015 Impregnering av balkongerna.
- 2016 Åtgärder i ventilationssystemet i Bågenhuset.
- 2017 Åtgärder i ventilationssystemet i Tempelhusen. Installation av närvarostyrd belysning och LED-lampor i flertalet allmänna utrymmen.
- 2018 Omläggning av markplattor runt Bågenhuset.
- 2019 Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Tempelhuset.
- 2020 Kartering med filmning av avloppsrör i tvättstugorna i Bågenhuset.
- 2021 Utbyte av FTX ventilationsaggregat i FB 17,19. Utbyte av fjärrvärmecentral Tempelhuset.
- 2022 Renovering och säkring av blinderade glaspartier på Bågenhusets sydvästra fasad.
 Utbyte av återstående tre ventilationsaggregat i Bågenhuset VG 5, 9,19
 Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Tempelhuset.
 Utbyte av nödbelysning i trappuppgångarna.

Under år 2023 har följande planerade åtgärder genomförts:

- Utbyte av fjärrvärmecentral i Bågenhuset.
- Målning av plåttaken.
- Förbättrad infästning av blinderade glaspartier på Bågenhusets sydöstra fasad.
- Installation av nytt övergripande styrsystem för värme och ventilation inklusive installation av värmesensorer i 1/3 av lägenheterna.

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en 20 årig investerings- och underhållsplan som löper från 2024 till 2043. Planen kommer att utökas till 50 år under 2024 för att bättre spegla det långsiktiga sparbehovet. Den totala kostnaden i den 20 åriga planen är 144 miljoner kr vilket ger en genomsnittlig kostnad på 7,2 miljoner kr per år som är lika med 263 kr per kvadratmeter total yta.

De större planerade underhållen de kommande tre åren, 2024-2026, är följande:

- Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset.
- Lagning av sprickor i fasader.
- Fortsatt förbättring av blinderade glaspartier på Bågen och Tempelhuset.
- Tvättning och delvis impregnering av betongytor i fasader.
- Byte av mjukfogar i fasader på Bågen och Tempelhuset.
- Utbyte av resterande ljusarmaturer i driftutrymmen etc. Ombyggnad av trapphusbelysning till LED-ljuskällor.
- Renovering och ombyggnad av den stora kontorslokalen i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst. Kostnaden inkl ränta återbetalas av hyresgästen genom ett tillägg på hyran under 10 år.

Investering i solceller.

Entreprenad för installation av solcellsanläggning är upphandlad, med tillägg av snörasskydd. Start av montaget är planerad till 6 maj 2024 och driftsättning vecka 26.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 12 mars 1982 och registrerades 29 mars 1982. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen 1 oktober 1990. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-27. Brf Bågen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Bostadsrättsföreningen skall vara medlem i en HSB-förening, HSB Stockholm. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har i kraft av upplåtelsen.

Styrelse

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 25 maj 2023:

Lars Nordström	Ordförande
Nils-Ove Äng	Sekreterare
Bernt Högquist	Ekonomiansvarig
Unn Malm	Ledamot
Johan Gustafsson	Ledamot
Johan Eckerström	Ledamot
Sagar Desai	Ledamot
Maria Tisell	Ledamot
Anna Hellberg Wulfing (*)	HSB Stockholm, Ledamot

(*) Anna Hellberg Wulfing, avgick från styrelsen i februari 2024.

Adjungerad:

Magnus Saxenbrink, Riksbyggen ekonomisk förening (teknisk förvaltare).

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 25 maj 2023. Under verksamhetsåret har 12 protokollförda styrelsesammanträden hållits och en planeringskonferens under hösten 2023. Vid sidan av det tillkommer ett antal förberedande möten inför styrelsemöten, möten med medlemmar, förvaltare och entreprenörer.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Valberedning

Mats Olsson, sammankallande.

Miriam Malmqvist.

Mia Valtee.

Revisorer

Till intern revisor valdes Christoffer Mattsson och Wojtek Chudoba, suppleant.

Extern revisor utses enligt stadgarna av HSB Riksförbund.

HSB ombud

Under året har Johan Gustafsson och Bernt Högqvist varit ombud till HSB Stockholms distrikt 4.

Andrahandsuthyrningar

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsuthyrning. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsuthyrningar debiterar föreningen en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år vilket är i enlighet med föreningens stadgar. Under året har sju lägenheter hyrts ut i andrahand.

Internet

I december 2023 var 267 av föreningens 283 lägenheter uppkopplade till föreningens eget datanät, vilket motsvarar 94 procent. Av våra lokaler är 12 anslutna. Föreningens internetgrupp sköter driften av datanätet. Under föregående verksamhetsår gjordes en ny upphandling som resulterade i att kapaciteten i nätet ökade från 4 Gbps till 6 Gbps till en lägre årlig kostnad.

Medlemsinformation

Brf Bågen fortsätter att vara en aktiv och engagerad förening där medlemmarnas delaktighet och information är central. Föreningens webbplats (www.fatburen.org) är den primära källan till nyheter och uppdateringar. Efter anmälan kan medlemmar få löpande information via e-post eller sms. Vid årets slut hade nyhetsbrevet ökat antalet prenumeranter från förra året, vilket visar på en stabil intressenivå bland medlemmarna.

Redaktionsrådet, som ansvarar för föreningens interna kommunikation, består av webbplatsens redaktör, en representant från lokalgruppen, samt två personer ur styrelsen.

Vi strävar efter att ha trappombud i alla våra portar för att underlätta kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna. Vid slutet av året hade vi trappombud i majoriteten av uppgångarna.

Gemensamma lokaler

Föreningens gemensamma lokaler, inklusive bastun, festlokalen, gästlägenheterna och snickarummet, fortsätter att vara uppskattade inslag i vårt boende. Det finns ett digitalt bokningssystem för medlemmar att nyttja dessa utrymmen.

Medlemsaktiviteter och granssamverkan

Detta år har erbjudit ett urval av aktiviteter för medlemmarna. Under våren hölls två möten där teman som trygghet i närområdet och föreningens solcellsprojekt togs upp, vilka båda möttes av ett intresse från medlemmarna.

Sommaren bjöd på en fest där medlemmar kunde engagera sig i aktiviteter som tipspromenad och barnen hade tillgång till en hoppborg. Kvällen avslutades med musik från ett liveband, och vi avslutade även vår fototävling med att rösta fram vinnarna.

Hösten välkomnade återkomsten av vår traditionella loppmarknad, som mottogs väl. I adventstid ordnade vi ett glöggmingel i festlokalen, vilket gav medlemmarna en möjlighet att samlas och börja julfirandet tillsammans.

Under året anordnades två samordningsmöten mellan trappombuden och styrelsen för att förbättra samarbetet inom föreningen. Vi höll också ett möte mellan styrelsen för Brf Bågen och representanter för närliggande bostadsrättsföreningar för att diskutera frågor och initiativ av gemensamt intresse.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgift

Enligt föreningens stadgar skall årsavgiften täcka föreningens löpande verksamhet samt reservering för underhåll enligt upprättad investerings- och underhållsplan. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgiften och nivån på avgiften beslutas utifrån målsättningen att föreningens årliga sparande **på lång sikt** skall vara i nivå med den årliga kostnaden i föreningens investerings- och underhållsplan.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad sedan 2008, 733 kr/kvm bostadsrättsyta/år, se flerårsöversikten i årsredovisningen. Från och med första januari 2023 höjdes avgiften med 3 procent till 755 kr/kvm bostadsrättsyta/år för att möta ökade drifts- och räntekostnader. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med ytterligare 4 procent till 785 kr/kvm från och med 1 januari 2024.

Totala intäkter

De totala intäkterna har ökat med 1 422 tkr under verksamhetsåret jämfört med föregående år, se not 2 och 3. Höjningen av årsavgiften med 3 procent ökade intäkterna med 490 tkr. Den kraftiga inflationen under 2022 resulterade i att föreningens årliga lokalhyresintäkter genom indexeringen ökade med 1 137 tkr från 1 januari 2023. På grund av två vakanser under andra halvåret stannade dock ökningen på 757 tkr. Under året fick föreningen efter ansökan ett elstöd beviljat på 420 tkr.

På den negativa sidan hittar vi den årliga återbäringen från SSGS (garagesamfälligheten) som i år var på 789 tkr vilket var -264 tkr lägre än föregående år

Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat kraftigt, ner med 5 531 tkr jämfört med föregående år, se resultaträkningen i årsredovisningen. Den stora minskningen beror främst på lägre kostnader för underhåll enligt underhållsplanen, 4 757 tkr jämfört med 10 874 tkr föregående år, se not 5 i årsredovisningen. Kostnaderna för taxebundna kostnader har också minskat, ner med 558 tkr, på grund av kraftigt sjunkande elpriser under året, se not 6 i årsredovisningen. Den avtalade ökningen av tomträttsavgälden, se not 7 i årsredovisningen, har gett en kostnadsökning med 422 tkr.

Energikostnad

Föreningens energikostnader, värme el och vatten, har minskat med -565 tkr (-10 %) under verksamhetsåret, främst beroende på sänkta elpriser, se not 6 i årsredovisningen. Föreningens genomsnittliga kostnad för el var 1,78 kr/kWh under året jämfört med 2,96 kr/kWh föregående år vilket har gett en total kostnadsminskning för el med 1 002 tkr. Föreningens årliga elförbrukning har fortsatt att minska, ner med ca 2,6 % jämfört med föregående år och med 21,8 % jämfört med år 2020.

Styrelsen har genomfört ett antal åtgärder för att minska energiförbrukningen de senaste åren.

- Installation av mer energieffektiva ventilationsaggregat i båda fastigheterna.
- Installation av ny fjärrvärmecentral och nya värmepumpar i båda fastigheterna.
- Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Tempelhuset.
- Löpande utbyte av armaturer till LED och närvarostyrning.
- Installation av värmesensorer i en tredjedel av föreningens lägenheter för större möjlighet till styrning av värmeförbrukningen och inomhustemperaturen.

Styrelsens arbete med att minska föreningens energiförbrukning fortsätter under 2024 med följande planerade åtgärder:

- Installation av solcellsanläggning
- Byte av termostater och ventiler med injustering i Bågenhuset.

Sparande

Föreningens byggnader har ett antal komponenter som slits varje år (stammar, tak, fönster etc) som behöver underhållas. Styrelsens målsättning är att föreningens årliga sparande på lång sikt skall vara i nivå med den genomsnittliga årliga kostnaden för föreningens framtida underhåll. Alternativet är att istället lånefinansiera det framtida underhållet och därmed öka låneskulden och de årliga räntekostnaderna vilket innebär att kostnaderna flyttas över på framtida medlemmar.

Föreningens sparande under verksamhetsåret uppgick till 289 kr/kvm, se flerårsöversikten i årsredovisningen, vilket är något mer än den årliga genomsnittliga kostnaden i underhållsplanen, 263 kr/kvm, se sidan 3 i verksamhetsberättelsen. Sparandet är dock för närvarande under stark press, varefter de tidigare bundna räntorna behöver omförhandlas kommer det höga ränteläget successivt få genomslag på räntekostnaderna och därmed resultatet och sparandet. Föreningens sparande behöver anpassas till ett högre ränteläge vilket låg till grund för styrelsens beslut om höjning av årsavgiften både under verksamhetsåret och 2024.

Skuldsättning

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft förutsättningar för att amortera på lånen som ligger kvar på totalt 122,9 miljoner kr motsvarande en skuld på 5 436 kr per kvm bostadsrättsyta, se flerårsöversikten i årsredovisningen. Av de tre lån som omsattes under år 2023 har ett lån bundits på två år med 4,57 % i ränta medan två omsattes med rörlig ränta, se not 15. De högre räntorna har resulterat i en ökning av föreningens räntekostnader med 1 838 tkr under verksamhetsåret, se resultaträkningen i årsredovisningen.

Under 2024 har föreningen en underhålls- och investeringsbudget på 18,3 miljoner kr som inkluderar installation av solceller, fortsatt arbete med blindfönstren och renovering och anpassning av en stor kontorslokal i Tempelhuset. För att finansiera åtgärderna behöver föreningen låna upp ca 5 miljoner kr ytterligare under 2024.

Räntekänslighet

Föreningens räntekänslighet var 7,2% vid räkenskapsårets slut, se flerårsöversikten i årsredovisningen. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften skulle behöva höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Genom att 42,5 % av föreningens intäkter kommer från lokalhyror som är indexerade har behovet av avgiftshöjningar till en viss del kunnat begränsas.

Tomträttsavgäld

Föreningen tecknade 2019 nya tilläggsavtal med Stockholms kommun gällande tomträttsavgäldernas storlek de kommande 10 åren. För Fatburen Nedre 1 började den nya avgälden på 1 623 tkr per år att gälla från och med 2019 till och med 2028 med en särskild nedsättning de fyra första åren. För Fatbursbågen 1 började den nya avgälden på 5 224 tkr per år att gälla från och med 2020 till och med 2029 med en särskild nedsättning de fyra första åren. När höjningarna av tomträttsavgälderna för båda tomterna har slagit igenom fullt ut 2024 blir avgälden 6 847 tkr, en ökning med 3 169 tkr (86%) jämfört med 2019, se tabell nedan.

Tomträtsavgäld Tkr	Fatburen Nedre 1	Fatbursbågen 1	Totalt
2019	1 170	2 508	3 678
2020	1 283	3 951	5 234
2021	1 397	4 269	5 666
2022	1 510	4 588	6 098
2023	1 623	4 906	6 529
2024	1 623	5 224	6 847

Resultat efter finansiella poster

Årets negativa resultat på minus – 435 tkr (- 5 219) är en kraftig förbättring med plus + 4 783 tkr jämfört med föregående år. Detta förklaras till en stor del med en kraftig minskning av driftskostnaderna med 5 531 tkr, se ovan stycket driftskostnader. De ökade räntekostnaderna med 1 838 tkr har till en stor del kompenseras av de höjda intäkterna, plus 1 422 tkr, se ovan stycket totala intäkter. Trots det negativa resultatet ligger sparandet fortfarande på en nivå som är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Budgeten för 2024 visar ett kraftigt negativt resultat främst beroende på de höga planerade investerings- och underhållskostnaderna på 18,3 miljoner kr, se sida 3 i verksamhetsberättelsen. I budgeten har räntenivån beräknats till 5 % vilket ger ökade räntekostnader med ytterligare 1,4 miljoner kr jämfört med år 2023 som till en del har mötts med höjd årsavgift och höjda lokalhyror genom indexeringen.

Kassa och kassaflöde

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten var positivt +3 670 tkr, se kassaflödesanalys i årsredovisningen. Detta beror främst på att årets resultat har belastats med relativt låga kostnader för planerat underhåll. Ingen amortering har gjorts under året då den stärkta kassan vid årets slut på 9 475 tkr behövs för att finansiera det planerade underhållet redan under första halvåret 2024.

Om alla de planerade underhålls- och investeringsprojekten för 2024 genomförs kommer föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten att bli negativt. Detta underskott kommer att behöva täckas med en ökad upplåning på ca 5 miljoner kr.

Årsredovisning 2023

Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm

716417-6989



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar två byggnader på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Stockholms kommun. Marken ägs av Stockholm Stad och innehas av föreningen med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med en första tidsperiod på 60 år räknat från år 1989 respektive år 1990, därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Avgälden regleras var tionde år.

Föreningen tecknade 2019 nya tilläggsavtal gällande tomträttsavgäldernas storlek de kommande 10 åren. För Fatburen Nedre 1 började den nya avgälden på 1623 000 kr per år att gälla från och med 2019 till och med 2028 med en särskild nedsättning de fyra första åren. För Fatbursbågen 1 började den nya avgälden på 5 224 000 kr per år att gälla från och med 2020 till och med 2029 med en särskild nedsättning de fyra första åren.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam genom Arthur J Gallager Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

De två byggnaderna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 27 400 kvm.

-283 bostadsrättslägenheter, 22 611 kvm

-26 större hyreslokaler, 4 523 kvm

36 lagerlokaler i källarplan, 266 kvm

Styrelsens sammansättning

Lars Nordström	Ordförande
Anna Hellberg Wulfig	Styrelseledamot HSB Stockholm, avgått februari 2024
Bernt Högqvist	Styrelseledamot
Johan Eckerström	Styrelseledamot
Johan Gustafsson	Styrelseledamot

Maria Tisell Styrelseledamot
Nils Ove Äng Styrelseledamot
Sagar Desai Styrelseledamot
Unn Malm Styrelseledamot

Valberedning

Mats Olsson,
Miriam Malmqvist
Mia Valtee.

Firmateckning

Firmatecknare Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av Bernt Högqvist, Unn Malm, Lars Nordström och Nils Ove Äng

Revisorer

Anders Jörgen Götehed Revisor
Christoffer Mattsson Internrevisor
Wojtek Chudoba Internrevisor suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av taken på Bågen och Tempelhuset.
Utbyte av undercentral i Bågenhuset
Installation av nytt övergripande styrsystem för värme och ventilation
- 2022** ● Renovering av blindfönster på Bågenhuset, 2022-2023
Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Tempelhuset.
- 2021** ● Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Bågenhuset, 2021-2022
Utbyte av undercentral i Tempelhuset.
- 2019** ● Utbyte av FIX ventilationsaggregat i Tempelhuset
- 2018** ● Omläggning av markplattor runt Bågenhuset.
- 2017** ● Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Tempelhusen.
Installation av närvarostyrd belysning och led lampor i allmänna utrymmen.
- 2016** ● Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Bågenhuset.

- 2015 ● Impregnering av balkongerna.
- 2014 ● Rengöring av fasaderna på Bågenhuset.
- 2011 ● Ombyggnad och moderniseringen av hissarna.
- 2008 ● Säkerhetsprojektet, nytt entrésystem med taggar.
- 2007 ● Ny kylmaskin för lokalerna installerade.
- 2006 ● Moderniserades värme- och ventilationssystem.

Planerade underhåll

- 2024 ● Installation av solceller på fastigheternas tak
- Rengöring av fasaderna
- Renovering av blindfönster på båda fastigheterna
- Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset
- Renovering och ombyggnad av den stora kontorslokalen i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Riksbyggen ekonomisk förening
Fastighetsskötsel	Riksbyggen ekonomisk förening
Administrativ förvaltning	Simpleko AB
Driftövervakning VVS	Energiprojekt Stockholm AB
Fastighetsjour	Jourmontör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Trappstädning	Tarjas städ
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Stations Garage Samfällighet SSGS och Sopsug inom Södra station samfällighetsförening.

Södra Stations Garage Samfällighet SSGS, nio garage med sammanlagt 752 garageplatser på Södra Stations området. Sopsug inom Södra station samfällighetsförening, sopsug som betjänar ca 3 750 lägenheter. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Under år 2023 har följande planerade underhålls åtgärder genomförts:

- Åtgärder för förbättrad infästning av blinderade glaspartier på Bågenhusets sydöstra fasad.
- Utbyte av fjärrvärmecentral i Bågenhuset.
- Målning av plåttaken på båda Bågen- och Tempelhuset.

-Installation av nytt övergripande styrsystem för värme och ventilation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 402 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 403 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättshavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsupplåtelser debiterar föreningen en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år vilket är i linje med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	32 048 303	31 009 905	29 023 505	28 938 185
Resultat efter fin. poster	-435 440	-5 218 757	274 466	6 747 809
Soliditet (%)	61	62	62	61
Taxeringsvärde	1 310 400 000	1 310 400 000	919 600 000	919 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	755	733	733	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,4	53,2	54,6	54,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 436	5 436	5 569	5 878
Skuldsättning per kvm	4 486	4 486	4 595	4 851
Sparande per kvm	289	282	329	357
Elkostnad per kvm	52	74	41	35
Värmekostnad per kvm	104	77	73	59
Vattenkostnad per kvm	31	23	19	17
Energikostnad per kvm	187	174	133	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,9	1,4	0,7	0,9
Räntekänslighet	7,20	7,4	7,6	8,0

Den totala ytan är 27 400 kvm.

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

Upplysning vid förlust

Trots det negativa resultatet ligger sparandet på en nivå, 289 kr per kvm, som är något över den årliga genomsnittliga kostnaden i föreningens underhålls- och investeringsplan. Styrelsen bedömer att nivån på sparandet under verksamhetsåret är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden inklusive kommande planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	90 371 399	-	-	90 371 399
Upplåtelseavgifter	46 551 617	-	-	46 551 617
Fond, yttre underhåll	38 074 612	-	-3 974 295	34 100 317
Balanserat resultat	43 929 777	-5 218 757	3 974 295	42 685 314
Årets resultat	-5 218 757	5 218 757	-435 440	-435 440
Eget kapital	213 708 647	0	-435 440	213 273 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	42 685 314
Årets resultat	-435 440
Totalt	42 249 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 900 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 757 091
Balanseras i ny räkning	40 106 966
	42 249 875

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	32 048 303	31 009 905
Övriga rörelseintäkter	3	510 613	126 680
Summa rörelseintäkter		32 558 917	31 136 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-24 557 496	-30 088 632
Övriga externa kostnader	8	-915 537	-594 421
Personalkostnader	9	-457 690	-406 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 586 269	-3 586 269
Summa rörelsekostnader		-29 516 992	-34 675 361
RÖRELSERESULTAT		3 041 925	-3 538 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 360	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 518 724	-1 680 454
Summa finansiella poster		-3 477 364	-1 679 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 440	-5 218 757
ÅRETS RESULTAT		-435 440	-5 218 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	11, 12	335 908 730	339 494 999
Summa materiella anläggningstillgångar		335 908 730	339 494 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 909 230	339 495 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 077 232	429 361
Övriga fordringar	14	6 306	8 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 654 257	1 478 391
Summa kortfristiga fordringar		3 737 795	1 916 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 475 692	6 107 705
Summa kassa och bank		9 475 692	6 107 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 213 487	8 023 872
SUMMA TILLGÅNGAR		349 122 717	347 519 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 923 016	136 923 016
Fond för yttre underhåll		34 100 317	38 074 612
Summa bundet eget kapital		171 023 333	174 997 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 685 314	43 929 777
Årets resultat		-435 440	-5 218 757
Summa fritt eget kapital		42 249 875	38 711 019
SUMMA EGET KAPITAL		213 273 208	213 708 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	58 412 500	69 487 500
Övriga långfristiga skulder		948 651	943 768
Summa långfristiga skulder		59 361 151	70 431 268
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 500 000	53 425 000
Leverantörsskulder		4 954 902	3 742 530
Skatteskulder		407 963	269 720
Övriga kortfristiga skulder	16	427 034	432 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 198 459	5 509 385
Summa kortfristiga skulder		76 488 358	63 379 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 122 717	347 519 371

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 041 925	-3 538 776
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 586 269	3 586 269
	6 628 194	47 493
Erhållen ränta	41 360	473
Erlagd ränta	-2 999 294	-1 680 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 670 259	-1 632 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 821 628	947 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 514 473	3 239 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 363 104	2 554 242
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-3 000 000
Depositioner	4 883	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 883	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 367 987	-445 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 107 705	6 553 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 475 692	6 107 705

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bågen 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnad	30 år

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	17 070 417	16 580 180
Hysesintäkter, lokaler	13 635 214	12 878 650
Debiterade avgifter	311 050	314 350
Övriga intäkter	820 650	1 059 148
Intäkter från gemensamma lokaler	166 220	133 850
Avgift andrahandsupplåtelse	44 752	43 727
Summa	32 048 303	31 009 905

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturerings	35 500	60 258
Vidarefakturerings moms	54 687	66 227
Övriga rörelseintäkter	2	195
Elstöd	420 425	0
Summa	510 613	126 680

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel / städning	643 797	618 281
Teknisk förvaltning	710 151	605 780
Besiktning och service	469 940	216 921
Yttre skötsel / snöröjning	904 057	915 329
Summa	2 727 945	2 356 312

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer	2 358 360	2 016 323
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 757 091	10 874 295
Summa	7 115 451	12 890 619

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 413 002	2 415 209
Uppvärmning	2 849 925	2 527 562
Vatten	851 982	737 356
Sophämtning	366 674	359 449
Summa	5 481 582	6 039 576

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	486 319	434 441
Tomträttsavgifter	6 529 000	6 107 149
Kabel-TV	263 512	326 659
Fastighetsskatt	1 953 687	1 933 877
Summa	9 232 518	8 802 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Adminstration, kontor och övrigt	186 953	116 097
Övriga externa tjänster / kostnader	429 722	186 320
Revisionsarvoden	63 217	60 131
Ekonomisk förvaltning	235 645	231 873
Summa	915 537	594 421

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	367 500	338 098
Sociala avgifter	90 190	67 941
Summa	457 690	406 039

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Övriga räntekostnader	6 738	7 216
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 511 986	1 673 238
Summa	3 518 724	1 680 454

NOT 11, BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	403 224 798	403 224 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	403 224 798	403 224 798
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-63 729 799	-60 143 530
Årets avskrivning	-3 586 269	-3 586 269
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 316 068	-63 729 799
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	335 908 730	339 494 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	498 400 000	498 400 000
Taxeringsvärde mark	812 000 000	812 000 000
Summa	1 310 400 000	1 310 400 000

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	250 848 000	250 848 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59	415
Övriga fordringar	6 247	8 000
Summa	6 306	8 415

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	0,95 %		20 000 000
Nordea	2025-10-15	4,57 %	19 925 000	0
Nordea	2024-04-17	1,12 %	0	11 000 000
Nordea	2025-09-17	4,07 %	19 050 000	19 050 000
Nordea	2025-09-17	3,74 %	19 437 500	19 437 500
Summa långfristiga skulder			58 412 500	69 487 500
Nordea	2024-10-16	0,95%	20 000 000	0
Nordea	2023-10-18	0,55 %	0	19 925 000
Nordea	2024-04-17	1,12 %	11 000 000	0
Nordea	2024-03-20	4,478 %	9 500 000	9 500 000
Nordea	2024-09-30	4,466 %	24 000 000	24 000 000
Summa kortfristiga skulder			64 500 000	53 425 000
Summa skulder			122 912 500	122 912 500

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Föreningen har en checkkredit hos SHB på 3 000 000 kr denna har ej utnyttjats under 2023.

NOT 16, ÖVRIGA KORTA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas inre fond	186 388	186 388
Utläggsskulder	300	4 200
Redovisningskonto moms	169 741	242 233
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	71 000	0
Summa	427 429	432 821

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 546	0
El	151 867	351 248
Uppvärmning	472 669	386 592
Utgiftsräntor	906 879	387 449
Vatten	48 895	98 262
Förutbetalda avgifter/hyror	4 377 603	4 230 834
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	6 198 459	5 509 385

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av fortsatt hög inflation och höga räntekostnader höjdes föreningens årsavgift med 4 % från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Lars Nordström
Ordförande

Bernt Högqvist
Styrelseledamot

Johan Eckerström
Styrelseledamot

Johan Gustafsson
Styrelseledamot

Maria Tisell
Styrelseledamot

Nils Ove Äng
Styrelseledamot

Sagar Desai
Styrelseledamot

Unn Malm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Anders Jörgen Götehed
Revisor

Christoffer Mattsson
Internrevisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662b5bda425059097389bb7a

Finalized at: 2024-04-30 06:29:20 CEST

Title: Brf Bågen Årsredovisning 2023.pdf

Digest: XMXh05FMm5hRBQ/oZgh7xueFi+RQdeQ78V5sv78h08k=

Initiated by: lars.nordstrom@live.com (lars.nordstrom@live.com) via Brf Bågen nr 223 i Stockholm 716417-6989

Signees:

- Christoffer Peter Mattsson signed at 2024-04-29 18:23:59 CEST with Swedish BankID (**19940729-XXXX**)
- Jörgen Götehed signed at 2024-04-30 06:29:19 CEST with Swedish BankID (**19620622-XXXX**)
- Unn Hedwig Gisela Hugosdotter Malm signed at 2024-04-26 14:45:02 CEST with Swedish BankID (**19720426-XXXX**)
- Sagar Desai signed at 2024-04-28 12:56:26 CEST with Swedish BankID (**19920620-XXXX**)
- Nils Ove Äng signed at 2024-04-26 11:41:59 CEST with Swedish BankID (**19520228-XXXX**)
- Maria Tisell signed at 2024-04-26 14:04:35 CEST with Swedish BankID (**19710806-XXXX**)
- Johan Gustafsson signed at 2024-04-27 14:59:09 CEST with Swedish BankID (**19780927-XXXX**)
- Johan Eckerström signed at 2024-04-26 16:39:38 CEST with Swedish BankID (**19760908-XXXX**)
- Bernt Högqvist signed at 2024-04-26 12:06:20 CEST with Swedish BankID (**19451201-XXXX**)
- Lars Nordström signed at 2024-04-26 11:19:17 CEST with Swedish BankID (**19551209-XXXX**)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm, org.nr. 716417-6989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christoffer Mattsson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTOFFER PETER MATTSSON

Internrevisor

Serienummer: 867eb21ecc4a1f[...]5ea5503e6f904

IP: 62.181.xxx.xxx

2024-04-29 16:17:37 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-30 04:30:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm

Västgötagränd 3
118 28 STOCKHOLM

www.fatburen.org

eller

www.brfbågen.se