



Brf Söderkåken

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Söderkåken, org.nr 769616-2044, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2013-06-14. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun. Föreningen äger fastigheten Fyrkanten 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Bollbrogatan 5 A-B.

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter (totalt 1027 kvm), 1 hyrerättslägenhet (94 kvm) och 3 hyresrättslokaler (totalt 395 kvm).

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	7 st
3 rum & kök,	8 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:
- inga större underhållsåtgärder har utförts

För de närmsta 10 åren planeras följande större underhåll:

- fasadarbeten
- målningsarbeten
- byte värmeledningar och värmecentral
- byte radiatorer

I övrigt följer man underhållsplanen som uppdateras löpande.

Ekonomi

Årets resultat blev 468 566 kr, jämfört med 134 985 kr förra året.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % per den 1/1 2024.

Fler höjningar kommer att komma för att klara ökade kostnader samt hålla ekonomin stabil och förbereda för kommande större underhåll. Föreningen fortsätter att amortera på sina lån.

Övrigt

Under året har styrelsen löpande skickat ut informationsbrev/nyhetsbrev till medlemmarna. I informationsbrevnen håller styrelsen medlemmarna uppdaterade om stort och smått.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 15. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Helena Andersson
Ulf Hedén
Bettina Drake af Hagelsrum
Christer Klavestrand
Lena Rosenschöld
Suppleanter: Maria Norell
Magnus Djerf

Revisorer har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, med Alexandra Ong, BoRevision AB, som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 635	1 487	1 455	1 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	135	361	338
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	96	301	441	283
Soliditet%	51	47	46	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	724	659	646	633
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	43	-	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	156	156	-	-
Lån, kr/kvm	8 889	10 061	10 243	10 372
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 122	14 851	-	-
Sparande, kr/kvm	455	403	-	-
Räntekänslighet i %	5	17	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	-	30 254	26 630

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter kr/kvm beräknas på bostadsrättslägenheternas totala yta 1027 kvm medan resterande nyckeltal är beräknade på både lägenhetsytorna samt lokalytorna (1516 kvm).

I årsavgifterna ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighete visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 > 20%

Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	13 134 800	44 602	438 650	134 985
Disposition enligt stämmobeslut			134 985	-134 985
Från fond för yttre underhåll		-7 009	7 009	
Till fond för yttre underhåll		380 000	-380 000	
Årets resultat				468 567
Vid årets slut	13 134 800	417 593	200 644	468 567

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	468 567	134 985
Från fond för yttre underhåll*	7 009	250 472
Till fond för yttre underhåll**	-380 000	-84 294
Resultat efter disposition av underhåll	95 576	301 163

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	200 644
Årets resultat	468 567
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	669 211

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 635 314	1 486 528
Övriga rörelseintäkter	2	42 856	81 256
Summa rörelseintäkter		1 678 170	1 567 784
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-520 721	-906 999
Övriga externa kostnader	4	-106 586	-95 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 350	-225 886
Summa rörelsekostnader		-851 657	-1 228 405
Rörelseresultat		826 513	339 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 903	12 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 849	-216 657
Summa finansiella poster		-357 946	-204 394
Resultat efter finansiella poster		468 567	134 985
Resultat före skatt		468 567	134 985
Årets resultat		468 567	134 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		25 975 816	26 192 147
Inventarier, verktyg och installationer	6	16 925	24 943
Summa materiella anläggningstillgångar		25 992 741	26 217 090
Summa anläggningstillgångar		25 992 741	26 217 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	16 430
Övriga fordringar		14 922	1 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 489	17 075
Summa kortfristiga fordringar		34 411	34 578
<i>Kassa och bank</i>		2 004 711	3 111 257
Summa omsättningstillgångar		2 039 122	3 145 835
SUMMA TILLGÅNGAR		28 031 863	29 362 925

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		13 134 800	13 134 800
Fond för yttre underhåll		417 593	44 602
Summa bundet eget kapital		13 552 393	13 179 402
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		200 644	438 650
Årets resultat		468 567	134 985
Summa fritt eget kapital		669 211	573 635
Summa eget kapital		14 221 604	13 753 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 820 000	11 340 000
Summa långfristiga skulder		3 820 000	11 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 656 384	3 912 384
Leverantörsskulder		157 927	110 948
Aktuella skatteskulder		4 716	4 098
Övriga skulder	8	52 651	48 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 581	194 379
Summa kortfristiga skulder		9 990 259	4 269 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 031 863	29 362 925

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	468 567	134 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	224 350	225 886
	<u>692 917</u>	<u>360 871</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 917	360 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	167	61 831
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 630	-50 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 454	372 437
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 776 000	-276 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 776 000	-276 000
Årets kassaflöde	-1 106 546	96 437
Likvida medel vid årets början	3 111 256	3 014 819
Likvida medel vid årets slut	2 004 710	3 111 256

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	100 år
- Inventarier		10 år
- Ombyggnad/tillbyggnad		10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	744 060	676 404
Hyror	891 254	810 124
Summa	1 635 314	1 486 528

Årsavgifterna har höjts med 10% per 1 januari 2023.
I avgifterna ingår värme, vatten och bredband men inte hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	2 628	-
Övriga intäkter	40 228	81 256
Summa	42 856	81 256

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	26 785	198 892
Uppvärmning	168 095	-
Vatten	41 384	37 392
Renhållning	24 643	18 614
Fastighetsservice	48 859	50 054
Försäkring	17 075	16 179
Kommunikation	5 344	5 025
Löpande underhåll	110 710	260 606
Planerat underhåll	7 009	250 472
Fastighetsavgift/-skatt	70 816	69 765
Summa	520 720	906 999

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode revisorer	11 849	11 656
Förvaltningskostnader	81 379	75 523
Konsultkostnader	13 358	-
Medlemsverksamhet	-	8 341
Summa	106 586	95 520

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 201 521	20 201 521
Årets förvärv, investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 201 521	20 201 521
Ingående avskrivningar	-2 293 874	-2 076 006
Årets avskrivningar	-216 332	-217 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 510 206	-2 293 874
Ingående anskaffningsvärde mark	8 284 500	8 284 500
Utgående anskaffningsvärde mark	8 284 500	8 284 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	25 975 815	26 192 147

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 100 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 600 000	8 800 000	23 400 000
Hyreshus lokaler	3 774 000	924 000	4 698 000
Summa	18 374 000	9 724 000	28 098 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	80 173	80 173
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	80 173	80 173
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 230	-47 212
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-8 018	-8 018
Vid årets slut	-63 248	-55 230
Redovisat värde vid årets slut	16 925	24 943

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,30%	2024-09-30	2024-09-30	7 440 000	7 560 000
Stadshypotek	4,34%	2027-09-30	2027-09-30	3 900 000	3 980 000
Stadshypotek	4,8710%	2024-09-30	2023-09-29	2 136 384	3 712 384
Summa				13 476 384	15 252 384
varav kortfristig del				9 656 384	3 912 384
varav långfristig del				3 820 000	11 340 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 13 872 384 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	16 500 000	16 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 500 000	16 500 000

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	36 731	32 159
Deposition	15 000	15 000
Förskott kontantinsatser	920	920
Summa	52 651	48 079

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt underskriven av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg,

Helena Andersson

Christer Klavestrand

Lena Munck Af Rosenschöld

Ulf Hedén

Bettina Drake Af Hagelsrum

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517010972

Dokument

894 Söderkåken årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-05-08 08:46:06 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-10 18:58:26 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Helena Andersson (HA) <i>helenicia66@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA ANDERSSON" Signerade 2024-05-08 18:21:31 CEST (+0200)	Christer Klavestrand (CK) <i>christer.klavestrand@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Christer Klavestrand" Signerade 2024-05-08 10:49:27 CEST (+0200)
Lena Munck af Rosenschöld (LMaR) <i>lena.rosenschold@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA MARGARETA MUNCK AF ROSENSCHÖLD" Signerade 2024-05-09 11:00:39 CEST (+0200)	Ulf Hedén (UH) <i>ulf.heden@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF HEDÉN" Signerade 2024-05-08 21:01:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517010972

Bettina Drake Af Hagelsrum (BDAH)
bettina.drake@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BETTINA DRAKE AF HAGELSRUM"
Signerade 2024-05-08 08:50:27 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-05-10 18:58:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderkåken, org.nr. 769616-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderkåken för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderkåken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-10 16:57:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne