



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF KARLBERGAHÖJDEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlbergahöjden, 769601-7453 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karlberga 3 i Södertälje kommun som byggdes 2002 och består av 4 st. flerbostadshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter ingår inte.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karlberga Parks Samfällighetsförening. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar park, vägar, pumpstation avlopp, vatten etc.

Föreningen tillhandahåller 1 parkeringsplats per lägenhet samt 5 extra p-platser. 16 laddningsplatser finns att tillgå.

Bostäder och lokaler

Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3 665 kvm.

Styrelse

Miriam Rior	Ordförande
Vivvi Autio	Ledamot
Anna Cziszewska	Ledamot
Britta Larsson-Gunnarsdotter	Ledamot
Towe Alperud	Ledamot
Joel Wiklund	Suppleant
Inger Masko	Suppleant
Linda Siira	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Anders Johansson och Chatherine Karagiannis.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 14 juni 2023.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Teknisk förvaltning och felanmälan
Jonssons fastighetsjour	Teknisk fastighetsjour
Protector	Försäkring
Niklas Hästbacka el	El
Tele2	Bredband/ basutbud TV
PW Hiss	Hiss
Haggrens rör	Städning
Telge lås & Nyckel	Nycklar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts 31 oktober 2023.

Årets utförda underhåll

Under året installerades nya nödtelefoner i hissarna då 3G-nätet upphört. Trapphus målades och under våren slutfördes målningen av p-rutorna. I november röjdes sly på östra sidan, så att sjöutsikten inte växer igen. Laddstolpskunderna anslöts till Elaway, som nu sköter all administration av elanvändningen och även service av stolparna.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelser skett. Föreningen hade 57 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Just nu är inget större underhåll planerat.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	43 259 000	47 350	1 613 564	-396 860	-435 161
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			100 000	-100 000	
Uttag ur yttre fond			-189 625	189 625	
Balanseras i ny räkning				-435 162	435 161
Årets resultat					-331 124
Vid årets utgång	43 259 000	47 350	1 523 939	-742 397	-331 124

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	2 900 417	2 576 858	2 638 387	2 514 480	2 530 837
Årets resultat	-331 124	-435 161	-584 343	-85 731	-103 675
Årets kassaflöde	65 153	9 167			
Soliditet %	61	61	61	62	61
Likviditet %	125	114	117	100	353
Snittränta lån den 31/12 %	1,03	1,01	0,9	0,9	1,2
Räntekänslighet %	10,5	11,7	11,8	11,8	11,9
Årsavgift i kr/ kvm	706	642	642	642	642
Skuldsättning i kr/ kvm	7 406	7 503	7 599	7 557	7 650
Sparande i kr/ kvm	186	143	58	170	202
Energikostnad i kr/ kvm	226	174			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för vatten, värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från löpande verksamhet är positivt och föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 186 kr/m².

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-742 397
Årets resultat	-331 124
Summa	<u>-1 073 521</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-241 675
Överföring till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-931 846
	<u>-1 073 521</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 900 417	2 576 858
Summa rörelseintäkter		2 900 417	2 576 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 751 602	-1 592 756
Övriga externa kostnader	4	-108 392	-111 177
Underhåll enligt plan	5	-241 675	-189 625
Personalkostnader och arvoden	6	-78 073	-71 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 201	-770 201
Rörelseresultat		-49 526	-158 349
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 014	3 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 612	-280 561
Resultat efter finansiella poster		-331 124	-435 161
Årets resultat		-331 124	-435 161

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 331 196	71 101 397
		<u>70 331 196</u>	<u>71 101 397</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 331 196</u>	<u>71 101 397</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	83 484	51 631
Avräkningskonto HSB Södertälje		974 105	908 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 544	65 536
		<u>1 127 133</u>	<u>1 026 119</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 127 133</u>	<u>1 026 119</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 458 329</u>	<u>72 127 516</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 259 000	43 259 000
Upplåtelseavgifter		47 350	47 350
Fond för yttre underhåll		1 523 939	1 613 564
		<u>44 830 289</u>	<u>44 919 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-742 397	-396 860
Årets resultat		-331 124	-435 161
		<u>-1 073 521</u>	<u>-832 021</u>
Summa eget kapital		<u>43 756 768</u>	<u>44 087 893</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 868 314	26 892 505
		<u>9 868 314</u>	<u>26 892 505</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 274 191	605 691
Leverantörsskulder		110 235	41 870
Skatteskulder		4 951	3 845
Övriga kortfristiga skulder		15 763	5 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	428 107	489 836
		<u>17 833 247</u>	<u>1 147 118</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 458 329</u>	<u>72 127 516</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-331 124	-435 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		770 201	770 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		439 077	335 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-35 861	-4 731
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 628	29 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 844	359 904
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-355 691	-350 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-355 691	-350 737
Årets kassaflöde		65 153	9 167
Likvida medel vid årets början		908 952	899 785
Likvida medel vid årets slut		974 105	908 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten bedömdes 2014 vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 539 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 587 392	2 352 276
Hyror, P-platser	168 000	167 400
Förbrukningavgifter, el	80 489	35 903
Hysesbortfall	-2 400	-1 200
Elstöd	62 184	
Övriga intäkter	4 752	3 320
Försäkringsersättning		19 159
Summa	2 900 417	2 576 858

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bevakning	9 977	
Elavgifter	337 554	272 256
Fastighetsskötsel	248 935	242 640
Samfällighetsavgifter	180 303	164 556
Försäkringar	73 938	67 678
Kabel-tv/ bredband	118 638	109 474
Kommunal fastighetsavgift	66 738	63 792
Löpande underhåll	64 132	100 658
Försäkringsärenden		68 421
Sophantering	69 301	68 859
Uppvärmning	380 032	309 446
Vatten och avlopp	189 455	112 758
Övrigt	12 599	12 218
Summa	1 751 602	1 592 756

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	81 524	80 417
Föreningsverksamhet	2 440	2 200
Föreningsstämma/ styrelsemöte	298	
Kreditupplysningar		469
Pantförskrivningsavgifter		1 924
Postbefordran	3 150	
Revisionsarvoden	15 875	17 500
Telefoni	2 990	5 280
Överlåtelseavgifter	1 313	2 398
Övrigt	802	989
Summa	108 392	111 177

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	171 875	170 625
Nödtelefoner, hissar	69 800	
OVK		19 000
Summa	241 675	189 625

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	61 640	57 100
Arbetsgivaravgifter	14 233	12 248
Övriga personalkostnader	2 200	2 100
Summa	78 073	71 448

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2002
Fastighetsbeteckning: Karlberga 3

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 687 350	71 687 350
Ingående anskaffningsvärden mark	8 700 000	8 700 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	172 515	172 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 559 865	80 559 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 458 468	-8 688 267
Årets avskrivningar	-770 201	-770 202
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 228 669	-9 458 469
Redovisat värde vid årets slut	70 331 196	71 101 396
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
Summa	58 400 000	58 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	83 484	51 631
Summa	83 484	51 631

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	69 544	65 536
Summa	69 544	65 536

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,39	2026-01-23	9 974 005	10 025 696
SE-Banken Bolån	0,76	2024-04-28	7 371 000	7 605 000
SE-Banken Bolån	2,45	2024-04-28	120 000	160 000
SE-Banken Bolån	0,76	2024-04-28	9 177 500	9 207 500
SE-Banken Bolån	3,67	2023-10-28	-	250 000
SE-Banken Bolån	0,78	2024-05-28	250 000	250 000
Nordea Hypotek	4,56	2026-10-28	250 000	
Summa			27 142 505	27 498 196
Nästa års amortering beräknas uppgå till			355 691	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			16 918 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 868 314	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			1 422 764	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 364 050	

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 818 000	34 818 000
Summa	34 818 000	34 818 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	223 871	228 511
Upplupna räntekostnader	36 201	36 713
Upplupna arvoden	-	41 727
Övriga upplupna kostnader	168 035	182 885
	428 107	489 836

Signering

Via digital signering

Miriam Rior
Styrelseordförande

Vivvi Autio
Ledamot

Anna Cziszewska
Ledamot

Britta Larsson-Gunnarsdotter
Ledamot

Towe Alperud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlbergahöjden, org.nr. 769601-7453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlbergahöjden 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 Karlbergahöjden 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

