



Brf Nordöstan

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 Nordöstan, org.nr 769615-2557, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2008 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Arholma 5 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Rydebäck med adress Frösögatan 11.

Föreningen har 25 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 144 m². Föreningen har 11 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök: 4 st
3 rum & kök: 17 st
4 rum & kök: 4 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen är delägare i två olika samfälligheter, Arholma Torg och Arholma Garage. I Arholma Torg ingår föreningen med 15% och den samfälligheten har hand om torget med bland annat snöskottning, skötsel av gångar och parkeringsplatser mm.

I Arholma Garage sektion 1 ingår föreningen med 9 andelar, sektion 1 innefattar garage och cykelförråd. I Arholma Torg Garage sektion 2 ingår föreningen med 21 %, sektion 2 innefattar värme- och vattenkostnader samt skötsel och underhåll av värmepanna mm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har haft 6 stycken styrelsemöte 23-103-23-108 under verksamhetsåret. Föreningsstämma hölls 27 april enligt sedvanlig tradition på restaurang Tegel. Uppslutningen var något sämre än föregående år 20 av 25 medlemmar var på plats. På årsstämman nyvaldes Johnny Wählander som suppleant i övrigt fick styrelsen samma utseende.

Nya stadgar på bolagsverket har blivit klara och uppdaterade enligt nya regler och blivit kompletterade med regler gällande andra hands uthyrning av lägenhet.

Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen arbetar med kontinuerligt under året. Föreningen erhöll elstöd enligt gällande regler.

En av telemasterna på förenings tak är demonterad och föreningen tappar en inkomst från och med verksamhetsåret 2024.

Styrelsen har fattat beslut på och tillsammans med övriga delägare i Samfällighetsföreningen Arholma garage om att acceptera en övergång till fjärrvärme. Värmepumpar och gas panna har passerat sin livslängd och behov och möjlighet fanns att gå över till fjärrvärme. En billigare investering och även billigare i drift.

Under året har även tätningar runt fönster på södersidan plan 2-6 blivit utfört samt målning av entré och källare nedgång.

Styrelsen har utfört en löpande besiktning av fastigheten under verksamhetsåret. Vidare har två medlemmar avlidit under verksamhetsåret.

Planerade åtgärder kommande 10 åren: 



Omläggning av delar yttertak plan 6 & 7
Fjärrvärme installation 2024

Avgiften höjdes senast med 5% den 1/1 2023. Styrelsen har beslutat avgiftshöjning med 5% från och med 1/1 2024.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2023.

Styrelse vid årets slut:
Jan Holm, ordförande
Pär Nilsson, vice ordförande
Peter Nilsson, ledamot
Alf Månsson, ledamot
Alf Rollgard, ledamot
Raul Wahlgren, suppleant
Johnny Wählander, suppleant

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Vid årets början hade föreningen 38 medlemmar och vid årets slut var det 37 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 964	1 869	1 866	1 858
Årets resultat, tkr	314	207	503	279
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	70	178	314	415
Soliditet (%)	68	68	67	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	828	789	789	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	85	-	-	-
Driftskostnader, kr/kvm	504	504	337	530
Energikostnad el, värme och VA (kr/kvm)	271	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	8 131	8 383	8 775	9 652
Lån upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 131	-	-	-
Räntekänslighet i %	10	-	-	-
Sparande, kr/kvm	146	-	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 144 kvm.

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas 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 %

Under året har inga bostadsrätter överlåts (enligt inflyttningsdatum) ✓



Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	35 243 322		622 752	2 690 230	206 897
Disposition enligt stämmobeslut				206 897	-206 897
Från fond för yttre underhåll			-10 260	10 260	
Till fond för yttre underhåll			254 135	-254 134	
Årets resultat					314 075
Vid årets slut	35 243 322		866 627	2 653 253	314 075

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	314 075	206 897
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	10 260	261 668
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-254 135	-291 000
Resultat efter disposition av underhåll	70 200	177 565

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 653 253
Årets resultat	314 074
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 967 327

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	1 963 738	1 868 575
Övriga rörelseintäkter	2	114 565	133 086
Summa rörelseintäkter		2 078 303	2 001 661
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-934 829	-1 081 646
Övriga externa kostnader	4	-89 945	-86 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 065	-372 065
Summa rörelsekostnader		-1 396 839	-1 540 586
Rörelseresultat		681 464	461 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 554	2 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 943	-256 708
Summa finansiella poster		-367 389	-254 178
Resultat efter finansiella poster		314 075	206 897
Resultat före skatt		314 075	206 897
Årets resultat		314 075	206 897

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		55 759 033	56 131 098
Summa materiella anläggningstillgångar		55 759 033	56 131 098
Summa anläggningstillgångar		55 759 033	56 131 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 814	7 869
Övriga fordringar	6	67 318	2 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 489	31 467
Summa kortfristiga fordringar		106 621	42 313
<i>Kassa och bank</i>		1 251 953	957 336
Summa omsättningstillgångar		1 358 574	999 649
SUMMA TILLGÅNGAR		57 117 607	57 130 747



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 243 322	35 243 322
Fond för yttre underhåll		866 627	622 752
Summa bundet eget kapital		36 109 949	35 866 074
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		2 653 253	2 690 230
Årets resultat		314 075	206 897
Summa fritt eget kapital		2 967 328	2 897 127
Summa eget kapital		39 077 277	38 763 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 568 651	10 433 151
Summa långfristiga skulder		10 568 651	10 433 151
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 865 500	7 541 000
Leverantörsskulder		200 616	151 280
Aktuella skatteskulder		77 700	74 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 863	167 665
Summa kortfristiga skulder		7 471 679	7 934 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 117 607	57 130 747



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	314 075	206 897
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	372 066	372 066
	<u>686 141</u>	<u>578 963</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	686 141	578 963
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-64 307	-3 568
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	212 784	75 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 618	651 260
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-540 000	-840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-840 000
 Årets kassaflöde	294 618	-188 740
Likvida medel vid årets början	957 335	1 146 076
Likvida medel vid årets slut	1 251 953	957 336
 Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Handelsbanken	1 251 953	957 336
	<u>1 251 953</u>	<u>957 336</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten. 



NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en annuitet plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2008. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Fiberinstallation	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

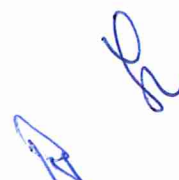
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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, t ex avkastning på en del placeringar. 



Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 780	1 692 168
Hyror	79 200	79 200
Antennanläggning	107 758	97 207
Summa	1 963 738	1 868 575

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	87 534	133 086
Elstöd	27 031	-
Summa	114 565	133 086

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El/Energi	229 655	453 245
Uppvärmning	282 859	-
Vatten	68 460	55 514
Renhållning*	33 753	45 264
Fastighetsservice	110 850	158 472
Försäkring	31 467	29 179
Kommunikation	22 539	20 926
Löpande underhåll	105 261	19 403
Planerat underhåll	10 260	261 668
Fastighetsavgift	39 725	37 975
Summa	934 829	1 081 646

*52 % av kostnaderna för renhållning faktureras Rydebäck Centrum 2.

Sedan 2020 redovisas kostnader el och uppvärmning tillsammans under energi.

Under fastighetsservice ingår föreningens del av kostnader i Arholma Torg och Arholma garage.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	52 373	58 572
Extern revision	14 125	13 000
Juridiska kostnader	8 008	2 433
Övriga externa kostnader	15 439	12 870
Summa	89 945	86 875

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, administrativa tjänster utöver avtal, stämmor och styrelsemöten samt diverse inköp. 



Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 091 439	41 091 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 091 439	41 091 439
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 920 341	-3 548 276
Årets avskrivningar	-372 065	-372 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 292 406	-3 920 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 960 000	18 960 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	55 759 033	56 131 098

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	5 000 000	35 000 000
Summa	30 000 000	5 000 000	35 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	67 318	2 977
Summa	67 318	2 977

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,621%	2024-03-29	2024-03-29	3 500 500	-
Stadshypotek	3,59%	2028-03-30	2028-03-30	3 500 500	7 161 000
Stadshypotek	0,88%	2026-06-30	2026-06-30	2 733 151	2 793 151
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	3 005 000	3 105 000
Stadshypotek	1,43 %	2025-03-30	2025-03-30	2 045 000	2 145 000
Stadshypotek	2,51%	2027-03-30	2027-03-30	2 650 000	2 770 000
Summa				17 434 151	17 974 151
Avgår kortfristig del				-6 865 500	-7 541 000
Varav långfristig del				10 568 651	10 433 151

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 14 733 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	24 723 000	24 723 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 723 000	24 723 000

Underskrifter

Rydebäck, 2024-03-27.



Jan Holm



Pär Nilsson



Peter Nilsson

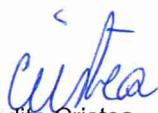


Alf Månsson



Alf Rollgard

Min revisionsberättelse har lämnats 08/04-2024



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordöstan, org.nr. 769615-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordöstan 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 Nordöstan 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 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 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.

Malmö

08/04-2024

Cristea

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

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 årets 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