



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Släggan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Släggan med säte i Eskilstuna organisationsnummer 716401-9619 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Släggan 30	1981-09-25	1982 och 1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 634
41	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3 634

Föreningens lägenheter fördelas på:

9 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Sager	Ordförande	2022-05-05
Marie Evans	Ledamot	2023-06-04
Ann-Charlotte H Andersson	Ledamot	2023-06-04
Anna Fröjdfeldt	Ledamot	2023-06-04
Marlene Lundkvist	Ledamot	2023-06-04
Sebastian Kolehmainen	Suppleant	2023-06-04
Ylva Craig	Suppleant	2022-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Sager, Marlene Lundkvist, Sebastian Kolehmainen och Ylva Craig.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Sager, Ann-Charlotte H Andersson och Anna Fröjdfeldt.

Revisorer har varit: Lars Gummesson och Sara Castegren som revisorssuppleant valda av föreningen, samt en revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Marie Evans (sammankallande) och Marco Kolehmainen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 27 medlemmar varav 19 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-03. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Besiktning.

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som är upprättad år 2017 och som revideras löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller i anspråkstagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

Stambyte inom en tioårsperiod

Byte av takpannor inom 7-10 år

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av 7 laddboxar för elbilar via Opigo
2022	Målning fönster
2022	Statuskontroll av samtliga lägenheter
2022	Byte av termostater i hela fastigheten
2023	Ovk genomfördes och felaktiga fläktar byttes ut. Föreningen tecknade avtal med Allente, som tillhandahåller tv och bredband.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Egeryds fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
Egeryds fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö AB	El, fjärrvärme, sophämtning
Kone Hiss AB	Serviceavtal hissar
SOS Alarm	Driftlarm
Allente	Leverans TV och Internet
Kyl o Tvättservice	Serviceavtal tvättstugeutrustning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Egeryds fastighetsförvaltning	Snöröjning

Som förvaltare/vicevärd har Egeryds fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	254	172	233	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 505	2 532	2 559	3 299	3 334
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 505	2 532	2 559	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	135	97	91	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	691	584	582	603	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	605	603	631	661
Nettoomsättning, tkr	2 549	2 195	2 181	2 292	2 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	334	-252	334	574	531
Soliditet, %	37	35	37	30	27

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	455 500	0	0	455 500
Underhållsfond, kr	2 674 528	-167 444	62 466	2 569 550
S:a bundet eget kapital, kr	3 130 028	-167 444	62 466	3 025 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 458 728	-84 059	-62 466	2 312 203
Årets resultat, kr	-251 503	251 503	334 229	334 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 207 225	167 444	271 763	2 646 432
S:a eget kapital, kr	5 337 253	0	334 229	5 671 482

* Under året har enligt stämmobeslut 2023-06-04 reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 444 kr. Styrelsen har i enlighet med de nya stadgarna beslutat om reservation till underhållsfond med 300 000 kr samt ianspråktagande med 237 534 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 374 669
Årets resultat, kr	334 229
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 534
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 646 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 646 432
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 548 966	2 194 859
Övriga rörelseintäkter	3	43 656	2 400
Summa rörelseintäkter		2 592 622	2 197 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 318 143	-1 267 357
Övriga externa kostnader	5	-97 740	-116 051
Underhåll enligt plan	6	-237 534	-467 444
Personalkostnader och arvoden	7	-109 511	-80 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 884	-408 523
Summa rörelsekostnader		-2 112 812	-2 339 592
Rörelseresultat		479 810	-142 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 300	3 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 881	-112 926
Summa finansiella poster		-145 581	-109 170
Resultat efter finansiella poster		334 229	-251 503
Årets resultat		334 229	-251 503

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 100 672	13 450 556
Summa materiella anläggningstillgångar		13 100 672	13 450 556
Summa anläggningstillgångar		13 100 672	13 450 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	75
Övriga fordringar		37 929	37 249
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 441 390	871 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 679	123 493
Summa kortfristiga fordringar		1 572 998	1 031 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	134	2 000
Summa kassa och bank		134	2 000
Summa omsättningstillgångar		2 173 132	1 633 892
SUMMA TILLGÅNGAR		15 273 804	15 084 448

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 500	455 500
Fond för yttre underhåll		2 569 550	2 674 528
Summa bundet eget kapital		3 025 050	3 130 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 312 203	2 458 728
Årets resultat		334 229	-251 503
Summa fritt eget kapital		2 646 432	2 207 225
Summa eget kapital		5 671 482	5 337 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 028 489	6 656 815
Summa långfristiga skulder		5 028 489	6 656 815
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 073 876	2 544 478
Leverantörsskulder		121 216	240 742
Aktuella skatteskulder		18 441	21 026
Övriga skulder	15	15 578	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	344 722	284 134
Summa kortfristiga skulder		4 573 833	3 090 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 273 804	15 084 448

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

334 229

-251 503

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

349 884

408 523

Resultat efter finansiella poster**684 113****157 020****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

75

-75

Förändring av kortfristiga fordringar

29 134

-4 006

Förändring av leverantörsskulder

-119 526

195 877

Förändring av kortfristiga skulder

73 581

209 721

Kassaflöde från den löpande verksamheten**667 377****558 537****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-61 720

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-61 720****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-98 928

-98 928

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-98 928****-98 928****Årets kassaflöde****568 449****397 889****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

873 075

475 186

Likvida medel vid årets slut**1 441 524****873 075**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 855 347 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 500 968	2 084 140
Avgiftsbortfall	0	-3 075
Hyrer	71 112	71 440
Hysesbortfall	-41 000	-8 635
Intäkter konsumtionsavgift	10 839	36 900
Övriga intäkter	7 047	14 089
Summa nettoomsättning	2 548 966	2 194 859

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	43 656	2 400
Summa övriga rörelseintäkter	43 656	2 400

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 455	7 071
Löpande underhåll	144 955	228 643
Elavgifter	103 588	72 426
Uppvärmningsavgifter	244 232	161 682
Vatten och avlopp	143 498	117 856
Sophämtning	61 732	60 135
Försäkringar	50 955	93 063
Kabel-TV/bredband	68 236	71 045
Fastighetsskötsel	345 646	319 607
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	142 129	135 829
Övriga kostnader	11 718	0
Summa driftskostnader	1 318 144	1 267 357

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	14 500	14 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	51 252	53 756
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	8 375	0
Övriga förvaltningskostnader	6 247	0
Möteskostnader	79	395
Fritidsverksamhet	3 487	0
Överlåtelseavgift	8 874	4 812
Pantförskrivningsavgift	3 633	1 930
Representation, avdragsgill	299	0
Kreditupplysning	270	135
Kontorsmaterial och trycksaker	500	100
Telefon	0	966
Avtal vicevärdsuppdrag	0	39 156
Inkassokostnader	225	50
Summa övriga externa kostnader	97 741	116 050

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	237 534	467 444
Summa underhåll enligt plan	237 534	467 444

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	4 000	1 000
Arvode styrelse	81 405	61 910
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	2 400	
Sociala avgifter	20 206	15 007
Övriga personalkostnader	0	800
Summa personalkostnader och arvoden	109 511	80 217

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 831 976	18 770 257
Ingående anskaffningsvärde mark	1 151 000	1 151 000
Årets investeringar		61 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 982 976	19 982 976
Ingående avskrivningar	-6 532 420	-6 123 897
Årets avskrivningar	-349 884	-408 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 882 304	-6 532 420
Utgående redovisat värde	13 100 672	13 450 556
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 370 000	32 370 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 920 000	14 920 000
Totalt taxeringsvärde	47 290 000	47 290 000

Fastighetsbeteckning: Släggan 30

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 500	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 179	122 593
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 679	123 493

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar	600 000	600 000

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	134	2 000
Summa kassa och bank	134	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,14	2024-12-01	4 016 788	4 058 628
Stadshypotek	4,50	2025-06-01	2 445 550	2 472 722
Stadshypotek	1,43	2026-12-01	2 640 027	2 669 943
			9 102 365	9 201 293
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 974 948	-2 445 550
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-98 928	-98 928
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 028 489	6 656 815
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.				
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			-395 712	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 607 725	

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 993 000	18 993 000
Summa ställda säkerheter	18 993 000	18 993 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 073 876	2 544 478
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 073 876	2 544 478

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	9 461	0
Lagstadgade sociala avgifter	6 117	0
Summa övriga kortfristiga skulder	15 578	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 546	8 459
Förutbetalda hyror och avgifter	215 725	208 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 452	60 270
Avtalsplacerade betalningar	0	6 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344 723	284 135

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Släggan med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Krister Sager

Ann-Charlotte H Andersson

Anna Fröjdfeldt

Marie Evans

Marlene Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lars Gummesson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Släggan, org. nr 716401-9619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Släggan för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Släggan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgänglig inför den ordinarie föreningsstämman under 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Lars Gummesson
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Släggan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER SAGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 17:53:18



MARIE EVANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:34:53



ANNA FRÖJDFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:15:02



MARLENE LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:49:25



ANN-CHARLOTTE HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 21:18:07



LARS GUMMESON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:08:48



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:23:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Släggan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUMMESON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:10:21



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:24:33



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.