

Årsredovisning 2023

Brf Hemtrefnad

702000-8830



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemtrefnad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-11-10. Stadgar registrerades 2016-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Volontären 2	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm och 2 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 1376 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Borg	Ordförande
Axel Fägerhall	Styrelseledamot
Brill Ivarsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Borevision Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Underhåll bergvärmepump, byte koddosa, stamspolning, underhåll hiss, fönsterrenovering.
- 2022 ● Radonmätning, en ny tvättmaskin, underhåll av avloppsrör i källaren.
- 2021 ● Byte av tryckstegringspump
- 2020 ● Underhåll av hissen.
- 2019 ● Underhåll av pump.
- 2018 ● Stamspolning genomfördes under februari.
- 2017 ● Installationen av bergvärme avslutades. Takmålning genomfördes.
- 2016 ● Installation av bergvärme påbörjades i det tidigare hobbyrummet.
- 2015 ● Underhåll och reparation av takplåt. Installation av gångstegar och säkerhetsutrustning på taket.
- 2014 ● Renovering och byte av källarstam.
- 2013 ● Stamspolning .
- 2012 ● Avveckling av bastu i källaren som byggts om till hobbyrum.
- 2011 ● Trapp mot gård renoverades avseende ytskikt.
- 2010 ● Fönstermålning genomfördes.
- 2009 ● OVK besiktning godkänd. Takantenn för TV-mottagning installerades. Takplåtar över trapphuset bytes.
- 2008 ● Internetuppkoppling via fiber installerades. Trapphus målades om. Två nya tvättmaskiner installerades. Energideklaration inlämnad. Värmecentral byttes.
- 2004 ● Takmålning.
- 1990 ● Stambyte, byte av vattenledningar.
- 1988 ● Vindslägenheter byggdes. Del av taket lades om. El-stam byttes.

Planerade underhåll

- 2029 ● Renovering trapphus
- 2028 ● Stamspolning och filmning av rör
- 2027 ● Målning takplåt
- 2026 ● -

2025 ● -

2024 ● Byte fastighetsplåt mot grannfastighet, besiktning gårdsbjälklag, OVK, underhåll fjärrvärmecentral.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt god. Det som huvudsakligen påverkar ekonomin - utöver utgifter för större underhåll under enskilda år - är räntor och elpris.

I oktober tog föreningen upp ytterligare 500 000 kr i lån för att finansiera fönsterrenoveringen som utfördes under hösten. I samband med upptagning av renoveringslånet, lades även ett annat lån om cirka 600 000 kr om. På grund av kraftigt höjda marknadsräntor under de senaste två åren, lades dessa lån om till en avsevärt mycket högre ränta än vid tidigare omläggningar. Detta belyser vikten av att ha lån på olika löptider, och undvika att behöva lägga om en alltför stor andel av lånestocken under samma år. Ej inräknat det nyupptagna lånet, var det knappt 10 procent av föreningens lån som behövde läggas om under året.

Under 2023 var elpriserna i vårt elområde cirka 40 procent lägre än under året innan - och störst nedgång jämfört med fjolåret noterades på hösten. Då uppvärmning och varmvatten huvudsakligen produceras av vår bergvärme, får ett lägre elpris en positiv effekt på våra kostnader. Trots den markanta nedgången, har elpriset under 2023 legat på en historiskt hög nivå. I takt med att tillgång till fossilgas fortsätter öka i Europa, kommer elpriset fortsätta sjunka.

Renovering av husets samtliga lägenhetsfönster utfördes mellan september och december, med gott resultat. Renovering av husets lokalpartier, entré och källarfönster påbörjades i december och slutfördes i början av januari 2024. Med denna renovering, inkluderat reparation av rötskadade delar, har vi säkrat att våra fina fönster kommer hålla i många decennier framåt.

Förändringar i avtal

Under året tecknade styrelsen, genom Bolander & Co, en ny fastighetsförsäkring hos Folksam. Genom denna halverades föreningens försäkringskostnader, motsvarande en avgiftshöjning om cirka 8 procent. Styrelsen utvärderar löpande föreningens avtal, för att kapa kostnader ytterligare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 089 568	1 060 143	1 073 348	1 061 261
Resultat efter fin. poster	-837 138	74 072	104 148	191 038
Soliditet (%)	5	16	14	13
Yttre fond	1 455 866	1 146 234	919 477	692 720
Taxeringsvärde	59 440 000	59 440 000	42 865 000	42 865 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	645	756	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	77,4	76,5	77,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 984	4 712	6 007	6 071
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 607	4 356	5 481	5 540
Sparande per kvm totalyta, kr	115	132	179	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	136	189	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	34	24	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	255	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,33	1,18	1,50
Räntekänslighet (%)	7,73	7,30	7,94	8,03

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Underhållskostnader under året 2023 avseende fönsterrenovering har belastat resultatet negativt med kostnaden i sin helhet. Renoveringen av fönster var en förskjuten renovering som nu bedömdes nödvändig då fönsternas kondition var väl slitna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	190 017	-	-	190 017
Upplåtelseavgifter	752 197	-	-	752 197
Fond, yttre underhåll	1 146 234	-	309 632	1 455 866
Balanserat resultat	-952 779	74 072	-297 200	-1 175 907
Årets resultat	74 072	-74 072	-837 138	-837 138
Eget kapital	1 209 741	0	-824 706	385 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 175 907
Årets resultat	-837 138
Totalt	-2 013 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	946 662
Att från yttre fond i anspråk ta	-887 284
Balanseras i ny räkning	-2 072 422
	-2 013 044

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 089 568	1 060 143
Övriga rörelseintäkter	3	42 148	1
Summa rörelseintäkter		1 131 716	1 060 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 612 097	-696 147
Övriga externa kostnader	9	-106 191	-83 617
Personalkostnader	10	-34 498	-16 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 204	-108 204
Summa rörelsekostnader		-1 860 990	-904 161
RÖRELSERESULTAT		-729 274	155 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 863	1 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-115 727	-82 991
Summa finansiella poster		-107 864	-81 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-837 138	74 072
ÅRETS RESULTAT		-837 138	74 072

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 512 770	6 620 974
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 512 770	6 620 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 512 770	6 620 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 660	0
Övriga fordringar	14	469 782	799 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 855	81 170
Summa kortfristiga fordringar		529 297	880 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		90	0
Summa kassa och bank		90	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		529 387	880 426
SUMMA TILLGÅNGAR		7 042 157	7 501 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		942 214	942 214
Fond för yttre underhåll		1 455 866	1 146 234
Summa bundet eget kapital		2 398 080	2 088 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 175 907	-952 779
Årets resultat		-837 138	74 072
Summa fritt eget kapital		-2 013 044	-878 707
SUMMA EGET KAPITAL		385 036	1 209 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 762 340	5 231 542
Övriga långfristiga skulder		31 350	31 350
Summa långfristiga skulder		5 793 690	5 262 892
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		577 542	762 340
Leverantörsskulder		47 503	43 316
Skatteskulder		3 534	1 644
Övriga kortfristiga skulder		1 948	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	232 905	221 467
Summa kortfristiga skulder		863 431	1 028 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 042 157	7 501 400

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-729 274	155 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 204	108 204
	-621 070	264 187
Erhållen ränta	7 863	1 079
Erlagd ränta	-110 996	-77 753
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-724 203	187 514
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 918	-4 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 731	-15 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-699 553	167 472
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 432	12 432
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-154 000	-523 258
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	358 432	-510 826
ÅRETS KASSAFLÖDE	-341 121	-343 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	748 105	1 091 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	406 984	748 105

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hemtrefnad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	820 644	820 644
Hysesintäkter, lokaler	265 236	239 499
Övriga intäkter	3 688	0
Summa	1 089 568	1 060 143

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnin	-3	1
Elprisstöd	42 151	0
Summa	42 148	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 868	276
Besiktning och service	11 935	5 466
Snöskottning	0	4 250
Övrigt	41 250	0
Summa	55 053	9 992

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	107 571
Bostäder	8 155	0
Dörrar och lås/porttele	13 361	0
VA	50 414	0
Värme	59 769	0
Hissar	43 775	19 130
Summa	175 474	126 701

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	887 284	0
Summa	887 284	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	187 520	260 736
Uppvärmning	47 352	32 954
Vatten	70 397	57 189
Sophämtning	27 025	23 091
Summa	332 294	373 970

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 689	118 071
Fastighetsskatt	69 303	67 413
Summa	161 992	185 484

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 958	2 093
Övriga förvaltningskostnader	29 308	13 048
Revisionsarvoden	19 125	18 500
Ekonomisk förvaltning	52 800	49 976
Summa	106 191	83 617

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	12 322
Sociala avgifter	8 248	3 871
Summa	34 498	16 193

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115 606	82 911
Övriga räntekostnader	121	80
Summa	115 727	82 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 298 286	8 298 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 298 286	8 298 286
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 677 312	-1 569 108
Årets avskrivning	-108 204	-108 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 785 516	-1 677 312
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 512 770	6 620 974
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>227 000</i>	<i>227 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 990 000	16 990 000
Taxeringsvärde mark	42 450 000	42 450 000
Summa	59 440 000	59 440 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 145	41 145
Utgående anskaffningsvärde	41 145	41 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 145	-41 145
Utgående avskrivning	-41 145	-41 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 888	33
Övriga fordringar	56 000	51 118
Nabo Klientmedelskonto	224 110	281 030
Borgo	182 783	467 075
Summa	469 782	799 256

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 052	8 855
Försäkringspremier	29 847	57 871
Förvaltning	14 956	14 444
Summa	53 855	81 170

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	4,62 %	608 340	748 340
Stadshypotek	2025-12-30	1,06 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,31 %	1 386 000	1 386 000
Stadshypotek	2024-10-30	4,17 %	409 542	409 542
Stadshypotek	2027-10-30	4,30 %	436 000	450 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,08 %	1 000 000	1 000 000
stadshypotek	2028-10-30	4,72 %	500 000	
Summa			6 339 882	5 993 882
Varav kortfristig del			577 542	762 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 591 542 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 811	3 500
El	26 008	66 642
Uppvärmning	6 376	4 071
Utgiftsräntor	19 617	14 886
Vatten	11 761	10 600
Löner	50 050	23 800
Sociala avgifter	15 726	7 478
Förutbetalda avgifter/hyror	99 556	90 490
Summa	232 905	221 467

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 973 000	7 973 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10 % för bostäder har genomförts. Fiberavtal har tecknats med Globalconnect. Medlem kan via Globalconnect välja internetleverantör, hastighet och avgift.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Christian Borg
Ordförande

Axel Fägerhall
Styrelseledamot

Brill Ivarsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Borevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 15:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 10:52

DOCUMENT ID:

HyQJOeMQC

ENVELOPE ID:

S1GJugzX0-HyQJOeMQC

DOCUMENT NAME:

Brf Hemtrefnad, 702000-8830 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AXEL FÄGERHALL axel.fagerhall@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:54 15.05.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/11) IP: 90.129.209.154
2. CHRISTIAN BORG peppe.zingo@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:52 15.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/04) IP: 94.254.112.166
3. Noah Gideon Brill Ivarsson brill.ivarson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:50 15.05.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/09/14) IP: 217.213.139.93
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:19 15.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hemtrefnad, org.nr. 702000-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemtrefnad 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 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 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 Hemtrefnad 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-15 13:24:32 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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