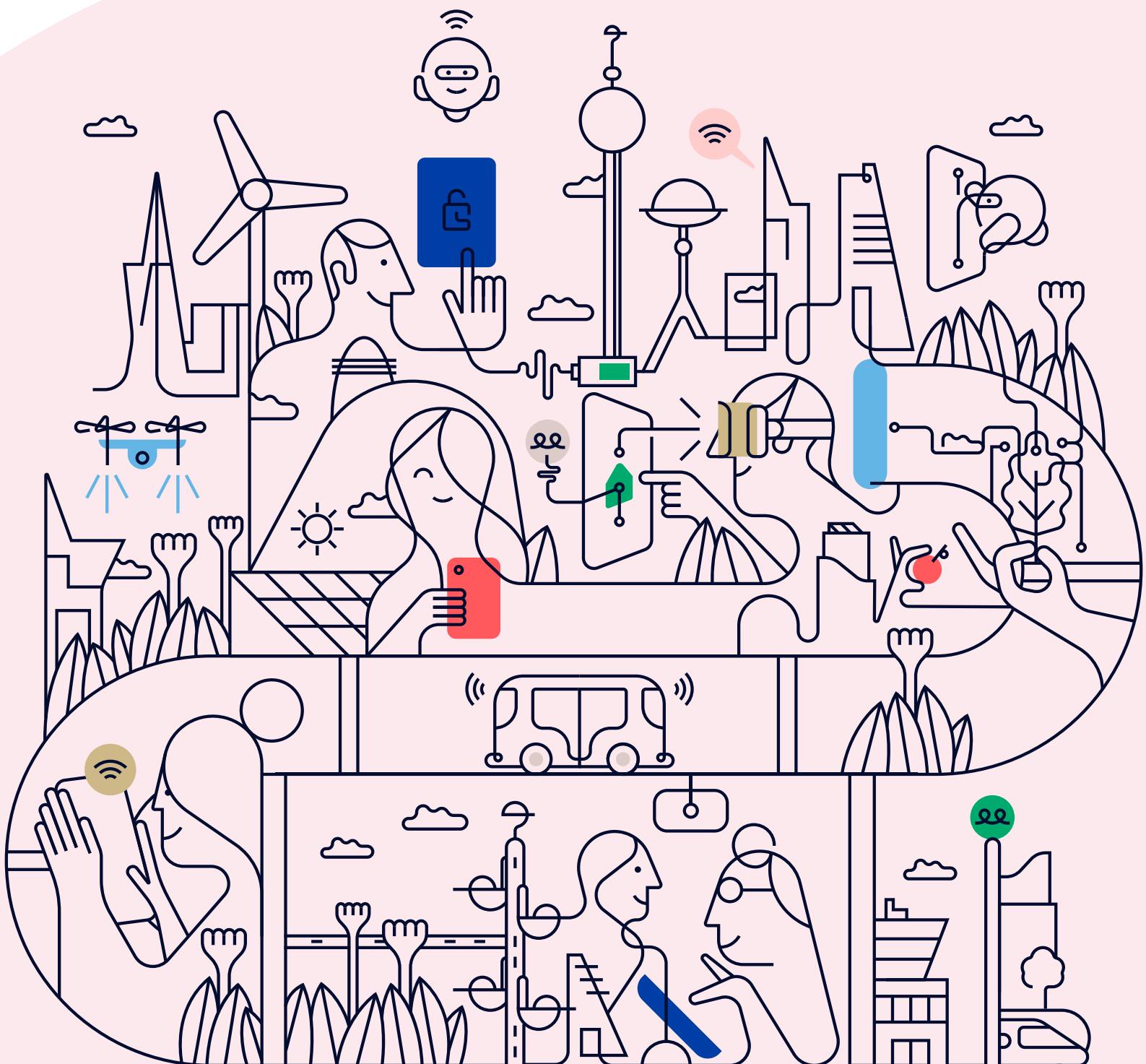




Välkommen till årsredovisningen för Brf Åstern

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkträdet	1980	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1935

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Mantefors	Ordförande
Edina Ciber	Styrelseledamot
Johan Olof Nilsson	Styrelseledamot
Julia Björling	Styrelseledamot
Viktor Jonsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Hedenus Revisor Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning och filmning av avloppsstammar - Genomfördes i september 2023
- 2022** ● Balkong renovering - Genomfördes under våren/sommaren 2022.
Renovering fasad - Genomfördes under våren/sommaren 2022.
- 2021-2022** ● OVK - Godkändes våren 2022.
- 2021** ● Energideklaration
Värmeeffektivisera - Injustering av värmesystem gjordes hösten 2021
Byte av radiator och termostatventil
- 2019** ● Dränering av grunden och nya källarfönster
Nya tvättmaskiner
- 2018** ● Branddörrar installerades
- 2017** ● Byte av stuprör - Gjordes hösten 2017
- 2016** ● Upprustning av trädgård
Byte av värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Omläggning av marksten

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Triennium Syd AB
Fastighetsjour	Security Assistance
TV/Bredband/Telefoni	Telenor
EI	EON
Fjärrvärme	EON
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehar även försäkringen Trygghetspaket Flerfamiljshus via Anticimex Försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 23% den 1/7 2023 till följd av stigande räntekostnader. Föreningens räntekostnader tredubblades under 2023 jämfört med föregående räkenskapsår.

Föreningens hade vid räkenskapsårets start sju lån hos SEB. För att förenkla administration av lån och utökat förhandlingsutrymme vid eventuellt byte av bank så slogs fem lån samman till ett i juni 2023. Detta innebär att föreningen nu har tre lån hos SEB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	894 111	770 607	738 036	720 242
Resultat efter fin. poster	-277 856	-156 538	-257 199	6 586
Soliditet (%)	8	11	24	33
Yttre fond	253 945	126 974	136 283	99 683
Taxeringsvärde	14 400 000	14 400 000	12 200 000	12 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 317	7 339	2 920	2 558
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 317	7 339	2 920	2 558
Sparande per kvm totalyta, kr	60	17	93	44
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	56	32	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	159	155	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	59	56	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	305	274	244	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	1,56	-	-
Räntekänslighet (%)	7,52	-	-	-

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

Orsaken till det negativa resultatet är:

- Högre räntekostnader än budgeterat.
- Högre driftskostnader än beräknat.
- Högre avskrivningar än styrelsen budgeterat för.

Under verksamhetsåret 2023 så konstaterade styrelsen att räntekostnaderna stigit långt över beräknade nivåer och beslutade att höja avgifterna med 23% från och med den 1/7. Då denna avgiftsändring inte räckte för att nå ett nollresultat så har styrelsen inför verksamhetsåret 2024 höjt avgiften med ytterligare 19,5%. Styrelsen har räknat med att samtliga lån som övergår till löpande ränta kommer ha en räntesats på 5% under verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 200	-	-	26 200
Fond, yttre underhåll	126 974	-	126 971	253 945
Uppskrivningsfond	2 508 000	-	-	2 508 000
Balanserat resultat	-1 665 426	-156 538	-126 971	-1 948 935
Årets resultat	-156 538	156 538	-277 856	-277 856
Eget kapital	839 210	0	-277 856	561 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 821 964
Årets resultat	-277 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 971
Totalt	-2 226 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	17 125
Balanseras i ny räkning	-2 209 666

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	894 111	770 607
Övriga rörelseintäkter	3	1 739	2 651
Summa rörelseintäkter		895 850	773 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-525 556	-495 980
Övriga externa kostnader	9	-82 830	-63 403
Personalkostnader	10	-49 407	-49 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 106	-172 457
Summa rörelsekostnader		-972 898	-781 123
RÖRELSERESULTAT		-77 048	-7 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 672	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-206 479	-150 103
Summa finansiella poster		-200 807	-148 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 856	-156 538
ÅRETS RESULTAT		-277 856	-156 538

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 919 261	3 206 865
Pågående projekt	13	0	4 014 098
Maskiner och inventarier	14	2 229	15 633
Summa materiella anläggningstillgångar		6 921 490	7 236 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 921 490	7 236 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 570	3 774
Övriga fordringar	15	486 427	398 623
Summa kortfristiga fordringar		490 997	402 397
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 216	41 679
Summa kassa och bank		15 216	41 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		506 214	444 077
SUMMA TILLGÅNGAR		7 427 704	7 680 673

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 200	26 200
Fond för yttre underhåll		253 945	126 974
Uppskrivningsfond		2 508 000	2 508 000
Summa bundet eget kapital		2 788 145	2 661 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 948 935	-1 665 426
Årets resultat		-277 856	-156 538
Summa fritt eget kapital		-2 226 791	-1 821 964
SUMMA EGET KAPITAL		561 354	839 210
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 043 000
Summa långfristiga skulder		0	1 043 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 673 000	5 650 000
Leverantörsskulder		38 669	26 907
Skatteskulder		2 601	2 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	152 079	118 567
Summa kortfristiga skulder		6 866 349	5 798 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 427 704	7 680 673

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 048	-7 865
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	315 106	172 457
	238 058	164 592
Erhållen ränta	5 672	1 430
Erlagd ränta	-205 834	-151 171
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 895	14 851
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 236	-2 663
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 242	-318 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 901	-306 544
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 014 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 014 098
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 050 000
Amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	4 030 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	59 901	-290 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	441 337	731 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	501 238	441 337

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åstern 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	5 - 7 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	832 350	719 859
Bredband	55 347	37 620
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	1 575	8 936
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	3 286	4 187
Öres- och kronutjämning	0	5
Summa	894 111	770 607

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	2 651
Återbäring försäkringsbolag	1 739	0
Summa	1 739	2 651

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 973	44 617
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 486	5 436
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 813
Larm och bevakning	0	3 145
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 144
Brandskydd	5 091	4 904
Bevakning	0	1 765
Gemensamma utrymmen	2 529	0
Serviceavtal	7 568	5 333
Förbrukningsmaterial	167	1 234
Summa	67 814	86 390

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	4 134	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 283
VVS	7 974	10 578
Elinstallationer	1 169	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 215	3 875
Summa	14 492	16 736

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	17 125	0
Summa	17 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	63 087	51 472
Uppvärmning	166 393	144 716
Vatten	48 759	53 854
Sophämtning/renhållning	31 759	34 479
Summa	309 998	284 521

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 159	19 062
Skadedjursförsäkring	6 524	0
Bredband	66 253	60 410
Fastighetsskatt	30 191	28 861
Summa	116 127	108 333

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	1 564
Revisionsarvoden extern revisor	9 750	9 188
Styrelseomkostnader	0	58
Föreningskostnader	791	450
Förvaltningsarvode enl avtal	33 364	32 996
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	248	0
Administration	28 900	19 147
Konsultkostnader	5 376	0
Summa	82 830	63 403

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37 500	37 500
Arbetsgivaravgifter	11 907	11 783
Summa	49 407	49 283

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	206 450	73 162
Kostnadsränta skatter och avgifter	29	77
Övriga räntekostnader	0	79
Övriga finansiella kostnader	0	76 785
Summa	206 479	150 103

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 139 540	5 139 540
Årets inköp	4 014 098	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 153 638	5 139 540
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 932 675	-1 773 618
Årets avskrivning	-301 702	-159 057
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 234 377	-1 932 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 919 261	3 206 865
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 508 000</i>	<i>2 508 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Summa	14 400 000	14 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE BYGGNATION

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 014 098	0
Anskaffningar under året	0	4 014 098
Färdigställt under året	4 014 098	0
Vid Årets slut	0	4 014 098

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 000	67 000
Utgående anskaffningsvärde	67 000	67 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 367	-37 967
Avskrivningar	-13 404	-13 400
Utgående avskrivning	-64 771	-51 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 229	15 633

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	406	-1 034
Klientmedel	0	204 238
Transaktionskonto	109 953	0
Borgo räntekonto	376 068	195 419
Summa	486 427	398 623

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2023-10-28	3,42 %		220 000
SEB	2023-04-28	1,15 %		650 000
SEB	2023-12-28	3,40 %		350 000
SEB	2023-08-28	3,70 %		360 000
SEB	2023-07-28	3,65 %		950 000
SEB	2024-07-28	0,82 %	1 043 000	1 063 000
SEB	2024-04-28	4,62 %	3 100 000	3 100 000
SEB	2024-06-28	4,96 %	2 530 000	
Summa			6 673 000	6 693 000
Varav kortfristig del			6 673 000	5 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 573 000 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
Uppl kostn räntor	1 875	1 230
Uppl kostnad arvoden	40 550	36 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 741	11 203
Förutbet hyror/avgifter	96 913	70 084
Summa	152 079	118 567

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 703 000	6 703 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 19,5% den 1/1 2024 . Under 2024 så kommer två bundna lån löpa ut. Styrelsen har tagit höjd för en förväntad ränta om 5% för respektive lån från det att de löper ut i april respektive juli.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Edina Ciber
Styrelseledamot

Johan Mantefors
Ordförande

Johan Olof Nilsson
Styrelseledamot

Julia Björling
Styrelseledamot

Viktor Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB
Per Hedenus
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 10:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.04.2024 10:10

DOCUMENT ID:

Hkof0hPIA

ENVELOPE ID:

SJeqGR2PxA-Hkof0hPIA

DOCUMENT NAME:

Brf Astern, 746000-1287 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MANTEFORS jmantefors@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:15 13.04.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/07) IP: 85.228.138.237
2. Edina Ciber edina_ciber@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:17 13.04.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/21) IP: 81.170.236.225
3. NILS VIKTOR JONSSON Viktornilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:20 13.04.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/18) IP: 94.234.109.36
4. Julia Björling julia.bjorling@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:20 13.04.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/01) IP: 213.89.96.8
5. Johan Olof Nilsson Johan.nilsson69@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:31 13.04.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/08) IP: 81.226.162.73
6. PER HEDENUS per.hedenus@crowe.se	 Signed Authenticated	13.04.2024 10:59 13.04.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/10) IP: 90.129.214.100

* 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 Bostadsrättsföreningen Astern
Org.nr. 746000-1287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astern för år 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". 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hedenus
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.04.2024 10:58

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 13.04.2024 10:10

DOCUMENT ID:
HkZjfA3PeR

ENVELOPE ID:
r15GA3ve0-HkZjfA3PeR

DOCUMENT NAME:
RB 2023 746000-1287 (2024-04-13).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER HEDENUS	 Signed	13.04.2024 10:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/11/10)
per.hedenus@crowe.se	Authenticated	13.04.2024 10:57	Low	IP: 90.129.214.100

* 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