

2023

Årsredovisning

Brf Trivselbo i Umeå



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Trivselbo i Umeå
716463-7980

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Trivselbo i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Arken 10, bebyggdes 1993 och är belägen i Umeå kommun. Fastigheterna är belägna på götgatan 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23 Umeå, Umeå kommun.

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 47 lägenheter som upplåts med bostadsrätter. 47 bilplatser ingår i gemensamhetsanläggningen.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök,
16 st	3 rum och kök,
4 st	4 rum och kök,
14 st	5 rum och kök,

Total bostadsyta: 3 903 m²

Total yta: 4 514 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråd, sophus, tvättstuga samt ett litet hobbyrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvård har skötts av Coor Norrland Lokalvård AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har under 2017 tagit fram en ny underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder	År
Laddboxar till elbil och OVK-besiktning	2022
Byte mangel	2021
Byte ventilation "Gula Villan"	2020
Målning av "Gula Villan"	2018
Inköp av hjärtstartare	2017
Utbyte av gammal avloppsstam i "Gula Villan"	2017
Byte styrsystem för värme samt byte styrsystem ventilation i "Gula Villan"	2015
Byte Ventilationssystem Götgatan 17-21	2008

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i samråd med Castor beslutat att höja årsavgifterna med 8% på grund av stigande låneräntor och inflation. Höjningen gäller från 2024-01-01.

Föreningen har under innevarande år gjort extra amorteringar med 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	66 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	69 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Nylén Magnus Ek Michael Mårtensson Pär Mårtensson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Valberedning	Robert Röst Susann Forsberg	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovising & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-12-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 853	2 610	2 559	2 598	2 607
Resultat efter finansiella poster	-272	236	550	467	365
Soliditet (%)	28,96	28,19	27,63	25,81	24,69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	544	494	504	532	528
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,98	73,50	76,38	79,52	78,42
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	153	144	112	157
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 991	6 401	6 478	6 777	6 855
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 929	7 403	7 492	7 838	7 928
Skuldränta (%)	4,04	1,27	0,68	0,78	0,74
Räntekänslighet (%)	12,75	14,98	14,88	14,73	15,01
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	166	228	268	234

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre räntekostnader. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året och en kassabehållning på 1 888 025 mnkr per 2023-12-31. Utöver det har föreningen höjt avgiften med 8 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 300 003	1 397 094	2 465 950	1 180 830	236 017	11 579 894
Avsättning underhållsfond			246 615	-246 615		0
Uttag underhållsfond			-107 172	107 172		0
Disposition av föregående års resultat:				236 017	-236 017	0
Årets resultat					-271 718	-271 718
Belopp vid årets utgång	6 300 003	1 397 094	2 605 393	1 277 404	-271 718	11 308 176

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 277 403
årets förlust	-271 718
	1 005 685

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	246 615
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-8 675
i ny räkning överföres	767 745
	1 005 685

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 853 497	2 609 701
Övriga rörelseintäkter		14 100	14 100
Summa rörelseintäkter		2 867 597	2 623 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 534 467	-1 486 900
Övriga externa kostnader		-81 041	-94 484
Personalkostnader	4	-33 512	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 273	-392 937
Summa rörelsekostnader		-2 049 293	-2 013 747
Rörelseresultat		818 304	610 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 319	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 341	-374 079
Summa finansiella poster		-1 090 022	-374 037
Resultat efter finansiella poster		-271 718	236 017
Resultat före skatt		-271 718	236 017
Årets resultat		-271 718	236 017

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	37 034 494	37 434 767
Summa materiella anläggningstillgångar		37 034 494	37 434 767

Summa anläggningstillgångar		37 034 494	37 434 767
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18	0
Övriga fordringar		30 438	29 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 557	91 087
Summa kortfristiga fordringar		128 013	120 203

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 888 025	3 516 698
Summa kassa och bank		1 888 025	3 516 698
Summa omsättningstillgångar		2 016 038	3 636 901

SUMMA TILLGÅNGAR		39 050 532	41 071 668
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 300 003	6 300 003
Kapitaltillskott		1 397 094	1 397 094
Fond för yttre underhåll		2 605 393	2 465 950
Summa bundet eget kapital		10 302 490	10 163 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 277 403	1 180 829
Årets resultat		-271 718	236 017
Summa fritt eget kapital		1 005 685	1 416 846
Summa eget kapital		11 308 175	11 579 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 042 525	28 892 525
Leverantörsskulder		273 458	229 626
Skatteskulder		5 906	2 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		420 468	367 008
Summa kortfristiga skulder		27 742 357	29 491 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 050 532	41 071 668

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-271 718	236 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	400 273	392 937
Betald skatt	1 968	-5 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130 523	623 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-18	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 470	4 656
Förändring av leverantörsskulder	43 832	60 716
Förändring av kortfristiga skulder	53 460	63 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 327	752 117
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-55 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-55 037
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 850 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 850 000	-350 000
Årets kassaflöde	-1 628 673	347 080
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 516 698	3 169 617
Likvida medel vid årets slut	1 888 025	3 516 697

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 16 477 298 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnaden skrivs från och med räkenskapsåret 2016 av linjärt, åren innan användes en anuitetsmodell.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Standardförbättring	25 år
Markanläggning	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 121 464	1 928 452
Hyror garage	406 000	387 400
Gemensamhetsel	171 015	134 608
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 687	10 909
Kabel TV	148 332	148 332
	2 853 498	2 609 701

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	161 946	167 548
Planerat underhåll	8 675	107 172
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	72 623	66 812
Uppvärmning	316 966	301 452
Vatten- och avloppsavgifter	158 385	133 576
Elavgifter	268 630	256 283
Renhållning	104 789	98 845
Snöröjning	133 214	38 534
Förbrukningsinventarier/ materiel	4 076	6 104
Fastighetsförsäkring	58 466	55 874
Tv, bredband, telefoni	149 964	161 258
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	96 733	93 443
	1 534 467	1 486 901

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	25 500	30 000
Sociala avgifter enl lag och avtal	8 012	9 426
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 512	39 426

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 228 040	42 228 040
Mark	4 478 000	4 478 000
Laddboxar elbil	55 037	55 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 761 077	46 761 077
Ingående avskrivningar	-9 326 310	-8 933 373
Årets avskrivningar	-400 273	-392 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 726 583	-9 326 310
Utgående redovisat värde	37 034 494	37 434 767
Taxeringsvärden byggnader	56 205 000	56 205 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	82 205 000	82 205 000
Varav taxeringsvärde bostäder	80 000 000	80 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	2 205 000	2 205 000
	82 205 000	82 205 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 114 500	58 114 500
	58 114 500	58 114 500

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Företagskonto	859 028	3 516 698
Nordea sparkonto	1 028 997	0
	1 888 025	3 516 698

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	4,52	2024-03-15	12 992 525	13 242 525
Nordea hypotek	4,66	2024-05-20	14 050 000	15 650 000
			27 042 525	28 892 525
Kortfristig del av långfristig skuld			27 042 525	

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års beräknade amortering är 220 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 942 525 kr.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Nylén
Ordförande

Magnus Ek
Ledamot

Michael Mårtensson
Ledamot

Pär Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Karl Anders Nylén

485959f7-fb42-440f-842c-fdd5e0216d0a - 2024-05-19 20:03:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 283cf42d-2662-4f67-835c-deca3047375d - SE

MAGNUS EK

856d2f2d-7e63-42d0-a563-1d2f4b7aa014 - 2024-05-20 15:06:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 63ad6c88-b0ef-44db-97f6-4d2ba85b9a74 - SE

John Michael Mårtensson

e69549c5-e226-4fb3-b5e2-aa453122b479 - 2024-05-20 21:28:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - afed7177-b888-41b5-80af-d2b1fab9ef77 - SE

PÄR MÅRTENSSON

c2cbb050-565d-4143-9284-efdbea2b6ac2 - 2024-05-21 10:25:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 05897152-381e-4a72-aedc-6a0a2c7eccff - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

928c989a-13d5-4889-8d78-83d0563d901c - 2024-05-21 12:48:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e6f16d93-7496-400e-ab91-b4d89c4233d0 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trivselbo i Umeå

Org.nr. 716463-7980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trivselbo i Umeå 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

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 Trivselbo i Umeå 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 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.

Revisorers 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 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.

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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 11:48

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 17.05.2024 07:55

DOCUMENT ID:

HJgcLbOE7C

ENVELOPE ID:

r1ZFUbdEmR-HJgcLbOE7C

DOCUMENT NAME:

Brf Trivselbo i Umeå- RB 2023.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	21.05.2024 11:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	21.05.2024 11:47	Low	IP: 89.189.201.249

* 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor