



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vänligheten i Skellefteå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vänligheten i Skellefteå, 769629-8392 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gästfriheten 3. På fastigheten har under 2016-2017 uppförts ett hus med adress Televägen 12 A-L och innehåller 12 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i NordEuropa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
4 rum och kök	12	1 188
Bostäder	12	1 188

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2019 Snörasskydd på hus och garagelänga	2021 Förråd vid varje entré, 12 st
2019 Fasad förråd	
2020 Laddstolpar	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan och nästa större underhåll gäller målning av fasad.

Det pågår fortfarande ett ärende med byggföretaget gällande ej godkända delar som frakom i slutbesiktningen och som hör till garantin.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja avgifterna med 9,7 %. Efter höjningen uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 769 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 25000 kr överensstämmer med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Felix Åkerlund	ordförande
Kevin Kågström	sekreterare
Jonatan Hammarsten	vice ordförande

Suppleanter

Emmelie Pettersson
Elin Lundholm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Felix Åkerlund, Jonatan Hammarsten och Emmelie Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Felix Åkerlund, Kevin Kågström och Jonatan Hammarsten, två i förening.

Revisor har varit Anna Maria Christiansson från BoRevision.

Valberedning har varit Nina Åkerlund och Daniel Boman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Vid stämman deltog representanter från 9 lägenheter.

Avtalstyp

Administration

El

Vatten/renhållning

Snöröjning

Leverantör

HSB Norr

Skellefteå kraft

Skellefteå kommun

Lövlings

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	839	700	697	693
Resultat efter fin.poster i tkr	-127	-205	-197	-80
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	701	579	579	579
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99			
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	233	269	266	209
Energikostnad, kr/m2 totalyta	76			
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 964			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 964	11 066	11 186	10 839
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	2,3	1	1
Räntekänslighet i %	16			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	201	180	64	32
Soliditet i %	58,8	58,7	58,7	60
Sparande, kr/m2 totalyta	190	129	123	207

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 202x justerades nyckeltalet med ...

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 958 400	214 100	-806 037	-205 118
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-205 118	205 118
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		25 000	-25 000	
Årets resultat				-126 961
Vid årets slut	19 958 400	239 100	-1 036 155	-126 961

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 036 155
Årets resultat	-126 961
Totalt att disponera	-1 163 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 163 114
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningrn är relativt nybyggd och därmed har höga avskrivningar samt att föreningens lån fått högre ränta och därmed högre räntekostnader. Avskrivningarna påverkar resultatet men är bara en bokföringsteknisk justering och påverkar inte föreningens kassaflöde, som under 2023 varit positivt. Justeras resultatet med avskrivningar så skulle föreningen ha ett positivt resultat. För att möta de högre räntekostnaderna har föreningen för 2024 valt att höja avgifterna med 9,7 %.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	839 304	699 518
		<u>839 304</u>	<u>699 518</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-277 070	-319 624
Övriga externa kostnader	4	-5 901	-7 380
Personalkostnader	5	-28 080	-30 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-352 786	-358 786
		<u>-663 836</u>	<u>-715 828</u>
Rörelseresultat		175 468	-16 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	207	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-302 636	-188 808
		<u>-302 429</u>	<u>-188 808</u>
Resultat efter finansiella poster		-126 961	-205 118
Resultat före skatt		-126 961	-205 118
Årets resultat		-126 961	-205 118

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 024 652	32 377 439
		<u>32 024 652</u>	<u>32 377 439</u>
Summa anläggningstillgångar		32 024 652	32 377 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Övriga fordringar	11	208 207	114 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 765	24 258
		<u>236 973</u>	<u>139 065</u>
<i>Kassa och bank</i>		132 760	134 310
Summa omsättningstillgångar		369 733	273 375
SUMMA TILLGÅNGAR		32 394 385	32 650 814

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		19 958 400	19 958 400
Yttre underhållsfond		239 100	214 100
		<u>20 197 500</u>	<u>20 172 500</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 036 155	-806 037
Årets resultat		-126 961	-205 118
		<u>-1 163 116</u>	<u>-1 011 155</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**19 034 384** **19 161 345***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13,17	8 234 000	13 003 500
		<u>8 234 000</u>	<u>13 003 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 791 500	143 000
Leverantörsskulder		21 634	8 001
Övriga skulder	15	233 565	220 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	79 302	114 289
		<u>5 126 001</u>	<u>485 969</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**32 394 385** **32 650 814**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	175 468	-16 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 786	358 787
	<u>528 254</u>	<u>342 477</u>
Erhållen ränta	207	
Erlagd ränta	-302 683	-188 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 778	154 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 506	-4 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 200	23 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 072	172 768
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-121 000	-143 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 000	-143 000
Årets kassaflöde	90 072	29 768
Likvida medel vid årets början	249 046	219 278
Likvida medel vid årets slut	339 118	249 046
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	132 760	134 310
Avräkning HSB Norr ek för	206 358	114 736
	<u>339 118</u>	<u>249 046</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering, under oktober 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp som överstiger det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	832 608	687 600
Intäkter el	2 362	3 708
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 337	8 213
	839 307	699 521
<i>Avgår</i>		
Öresavrundning	-3	-3
	839 304	699 518

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten och avlopp samt bilplats

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8 088	24 396
Snöröjning och halkbekämpning	38 790	37 854
Reparationer	10 474	2 342
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	27 654	28 771
Vatten	63 135	54 491
Renhållning	24 312	24 312
Förvaltningskostnader	72 916	121 586
Försäkringar	31 701	25 872
Kommunikation och media		
	277 070	319 624

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 588	3 400
Kundförluster	60	
Risikkostnader	2 350	2 380
Bolagsverket, gåvor	1 669	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	234	
	5 901	7 380

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Föreningen har ingen vicevärd		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	20 350	24 000
Sociala kostnader förtroendevalda	7 480	5 897
Övriga personalkostnader	250	140
	28 080	30 037

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	347 170	347 170
Inventarier		6 000
Markinventarier	5 616	5 616
	352 786	358 786

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	207	
	207	

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	302 636	188 796
Övriga finansiella kostnader		12
	302 636	188 808

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 075 684	32 075 684
	32 075 684	32 075 684
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 771 144	-1 418 358
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-352 787	-352 786
	-2 123 931	-1 771 144
Bokfört värde byggnader	29 951 753	30 304 540
Bokfört värde mark	2 072 899	2 072 899
	32 024 652	32 377 439
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark:	1 633 000	1 633 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 000	30 000
	30 000	30 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 000	-24 000
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-6 000
	-30 000	-30 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	206 358	114 736
Momsfordran	1 779	
Skattekonto	70	71
	208 207	114 807

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader fastighetsförsäkring	28 765	24 258
	28 765	24 258

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2025-10-28	4,44%	4 165 600	4 203 000
SEB	2024-10-28	1,25%	4 165 600	4 203 000
SEB	2027-10-28	1,44%	4 169 600	4 207 000
SEB	2024-07-28	0,78%	524 700	533 500
Totala skulder på bokslutsdagen			13 025 500	13 146 500
Nästa års amortering			-55 000	-143 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-220 000	-572 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 750 500	12 431 500
Totala skulder på bokslutsdagen			13 025 500	13 146 500
Avgår kortfristig del			-4 791 500	-143 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 234 000	13 003 500

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs kapitalomsättning	121 000	-
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	4 670 500	143 000
	4 791 500	143 000

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 180	
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 473	
Momsskuld	-84	-48
Övriga kortfristiga skulder	220 996	220 727
	233 565	220 679

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	5 097	5 144
Förutbetalda avgifter/hyror	70 193	59 509
El	4 012	49 636
	79 302	114 289

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 394 000	13 394 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	13 394 000	13 394 000
--	-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
--	-------------	-------------

Underskrifter

Digital signering

Felix Åkerlund_____
Kevin Kågström_____
Jonatan Hammarsten

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen.

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vänligheten i Skellefteå, org.nr. 769629-8392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vänligheten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 Vänligheten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FELIX ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:02:57



KEVIN KÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:17:17



JONATAN HAMMARSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:56:20



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 12:42:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 12:42:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.