



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Stobershus nr 2

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Stobershus nr 2 i Borås

Org nr 764500-0543

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 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 har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1950 på fastigheten i Vågen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 2 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och merkostnad avseende myndighetskrav.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1 rok	38,0 m ²
		5 st	2 rok	255,0 m ²
		1 st	3 rok+vindsvåning	89,0 m ²
		3 st	3 rok	208,5 m ²
		3 st	4 rok	246,5 m ²
		13 st		837,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	1 st		77,0 m ²
		7 st		109,0 m ²
		8 st		186,0 m ²
Totalt		21 st		1 023 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen utfört följande större underhåll:
OVK & energideklaration.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har ingen underhållsplan. Under 2024 planerar föreningen att genomföra OVK-åtgärder samt att styrelsen undersöker möjligheten att installera laddstolpar. Annars sker underhåll löpande efter behov. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr. o m 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna ytterligare 5% fr. o m 2024-01-01.

Utöver detta tillkommer balkongavgift samt informationsöverföring (Telia).

Väsentliga avtal

Administrativ- & tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
Avtal med Telia för bredband och tv.

Aktiviteter

Föreningen har under året genomfört gemensam höststädning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar (fg.år 17). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Bjuhr	ordförande
Anne Lundberg	sekreterare
Jan Nilsson	ledamot
Daniel Ström	suppleant
Sebastian Sixtensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Jan Nilsson och Anne Lundberg samt suppleanterna Sebastian Sixtensson och Daniel Ström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har, förutom styrelsen, varit Per Bjuhr.

BoRevision AB, vald av föreningen

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	795	752	646	622	571
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	9	-209	173	101
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	685	651	646	624	
Skuldsättning per kvm	4 008				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 898				
Sparande per kvm	188				
Räntekänslighet, %	7,1				
Energikostnad per kvm	239				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	72				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 050	36 000	60 186	140 008	9 215
Resultatdisp enl.stämmobeslut -22				9 215	-9 215
				149 223	
Reservering till yttre underhåll -23			40 000	-40 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-31 775	31 775	
Årets resultat					76 978
Belopp vid årets slut	18 050	36 000	68 411	140 998	76 978

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	149 223
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-40 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	31 775
Årets resultat	76 978
Till stämmans förfogande	217 976

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	217 978
	217 978

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 68 411 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	795 401	752 037
Summa rörelsens intäkter		<u>795 401</u>	<u>752 037</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-491 226	-510 723
Periodiskt underhåll		-31 775	-42 414
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 000	-28 205
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-14 986	-13 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-83 905	-83 905
Summa rörelsens kostnader		<u>-636 892</u>	<u>-678 961</u>
Rörelseresultat		158 509	73 076
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 531	-63 861
Summa finansiella poster		<u>-81 531</u>	<u>-63 861</u>
Resultat efter finansiella poster		76 978	9 215
Årets resultat		76 978	9 215
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		76 978	9 215
Reservering till fond för yttre underhåll		-40 000	-24 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		31 775	42 414
Resultat efter fondförändring		68 753	27 229

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8 Not 6	3 569 917	3 653 822
Mark		<u>765 765</u>	<u>765 765</u>
		4 335 682	4 419 587
Summa anläggningstillgångar		4 335 682	4 419 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 7	3 007	8 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>40 851</u>	<u>23 559</u>
		43 861	32 259
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		<u>270 063</u>	<u>150 501</u>
		270 063	150 501
Summa omsättningstillgångar		313 924	182 760
Summa tillgångar		4 649 606	4 602 347

		2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 050	18 050
Upplåtelseavgifter		36 000	36 000
Fond för yttre underhåll		68 411	60 186
		<u>122 461</u>	<u>114 236</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 998	140 008
Årets resultat		76 978	9 215
		<u>217 976</u>	<u>149 223</u>
Summa eget kapital		340 437	263 459
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 044 000	3 470 000
		<u>4 044 000</u>	<u>3 470 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	56 000	686 000
Leverantörsskulder		98 951	11 607
Skatteskulder		1 707	5 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	108 511	166 140
		<u>265 169</u>	<u>868 888</u>
Summa skulder		4 309 169	4 338 888
Summa eget kapital och skulder		4 649 606	4 602 347

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	76 978	9 215
Avskrivningar	83 905	83 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	160 883	93 120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 602	-8 802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 281	-1 411 786
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 562	-1 327 468
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	614 526
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	614 526
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-56 000	-56 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 000	-56 000
Årets kassaflöde	119 562	-768 942
Likvida medel vid årets början *)	150 501	2 148 495
Likvida medel vid årets slut *)	270 063	150 501

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	573 576	544 728
Hyror	151 728	126 246
Övriga intäkter	70 097	81 063
	795 401	752 037
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 560	32 402
Reparationer	7 574	74 819
El	16 373	23 153
Uppvärmning	181 353	167 953
Vatten	46 441	53 155
Sophämtning	24 008	20 072
Kabel-TV, internet	40 710	40 698
Övriga avgifter	23 559	22 192
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 367	23 574
Förvaltningsarvoden	43 059	40 875
Övriga driftskostnader	39 222	11 830
	491 226	510 723

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader Extern revisor - BoRevision	15 000	28 205
	15 000	28 205
Not 4 Personalkostnader och arvoden Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	12 000	11 000
Sociala kostnader	2 986	2 714
	14 986	13 714
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	83 905	83 905
	83 905	83 905

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 754 121	1 650 975
Årets investeringar	0	3 103 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 754 121</u>	<u>4 754 121</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 100 299	-1 016 394
Årets avskrivningar	-83 905	-83 905
Utgående avskrivningar	<u>-1 184 204</u>	<u>-1 100 299</u>
Utgående bokfört värde	3 569 917	3 653 822
Taxeringsvärde för Vågen 1		
Byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	<u>126 000</u>	<u>126 000</u>
	8 126 000	8 126 000
Mark - bostäder	3 556 000	3 556 000
Mark - lokaler	<u>245 000</u>	<u>245 000</u>
	3 801 000	3 801 000
Taxeringsvärde totalt	11 927 000	11 927 000
Not 7 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 007	0
Övriga fordringar	<u>1 000</u>	<u>8 700</u>
	3 007	8 700

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 8 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Sparbanken Sjuhärac	9658248597	1,30%	2026-09-30	1 480 000	10 000
Sparbanken Sjuhärac	9752173972	1,50%	2025-12-30	1 500 000	0
Sparbanken Sjuhärac	9752174079	3,30%	2025-05-23	630 000	46 000
Swedbank Hypotek	2751612298	1,40%	2025-05-23	490 000	0
				4 100 000	56 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 044 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld				56 000	686 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 56 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 300 000	4 300 000
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				34 111	88 938
Förutbetalda hyror och avgifter				74 400	77 202
				108 511	166 140

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anne Lundberg

Jan Nilsson

Per Bjuhr

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMalin Johannesson
BoRevision AB, utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2, org.nr. 764500-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Stobershus nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Stobershus nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BJUHR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:10:57



ANNE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:19:20



JAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:37:51



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 20:22:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Stobershus nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 20:22:54



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.