

**Brf Stensborg**  
**Org nr 778000-1538**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Sävström	Ordförande	2024
Elin Amrén	Ledamot	2024
Maja Haraldsson	Ledamot	2024
Jan Norrström	Ledamot	2025 Avgått
Albert Bondsäter	Ledamot	2025 Avgått
Elly Lindberg	Suppleant	2024
Fernando Sucias	Suppleant	2024
Javad Mousavi	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-09.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Joakim Mattson, BoRevision AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 000 kr/arbetad månad i styrelsearvode.

Föreningen äger fastigheterna Gästgivaren 4 och Gästgivaren 5, i Västerås Kommun.

Ombyggnation/rotreovering av fastigheterna färdigställdes under 1987.

På fastigheten finns två bostadshus med 4 trapphus med adresserna Stohagsvägen 27a-b och 29 a-b. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1987. Inom föreningen finns 12 st p-platser.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och fördelar sig enligt följande:

7 st lgh 1 rum och kök 36,5 m<sup>2</sup>

7 st lgh 2 rum och kök 41,0 m<sup>2</sup>

4 st lgh 2 rum och kök 56,0 m<sup>2</sup>

4 st lgh 2 rum och kök 57,0 m<sup>2</sup>

1 st lgh 3 rum och kök 77,5 m<sup>2</sup>

Total boyta 1 072 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Föreningens fastigheter är försäkrad till fullvärde i IF. I försäkringen ingår kontinuerlig lägenhetsbesiktning av våtutrymmen i samtliga lägenheter.

Styrelsen har avtal med MälardalensBostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har styrelsen gjort flera investeringar rörande våra två fastigheter i föreningen. Byte av värmväxlare i undercentraler har genomförts i både fastigheten 29 och 27, det var en viktig investering för att säkerställa tillgång till värme i hela fastigheten. Med detta arbete har också samtliga element gått igenom och de element som behövdes har luftats.

Takfläktar har satts upp på taken på båda fastigheterna för att skapa ett bättre klimat inne i lägenheterna och dessa fläktar kommer kunna ge energibesparingar. I och med att takfläktarna sattes in har det också gjorts en genomgång i samtliga lägenheter för att mäta frånluften i lägenheterna och inställning av frånluftsdonen har genomförts.

Föreningen har investerat i nya motorvärmare som finns att tillgå vid parkeringarna för de boende som önskar. Alla lampor har också bytts ut i både trapphus och utomhus till led belysning.

Nya nyckelcylindrar till tvättstuguetavlan har köpts in och ersätter de gamla.

Slamsugning av brunnarna utomhus har genomförts för att säkerställa att de kan ta emot mer vatten, men detta arbete är något som fortgår i föreningen och vi behöver göra ytterligare investeringar för att säkerställa att stora mängder vatten förs bort från våra fastigheter.

OVK besiktning av samtliga källare har genomförts och godkänts.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften från och med 1 januari 2024 med 15 %. Detta har att göra med högre kostnader på grund av den rådande inflationen, flertalet investeringar som vi behöver göra på våra fastigheter och lån som läggs om där räntan kommer att bli högre. För att säkra upp vår kassa har vi därför tagit beslutet om denna höjning.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 048 760	1 058 175	1 038 423	1 035 093
Resultat efter finansiella poster	kr	-505 486	11 627	100 460	26 747
Soliditet	%	neg	4,0	3,8	2,1
Likviditet	%	326	423	483	400
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	906	906	912	931
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	931			
Skuldsättning per kvm	kr	5 067	5 143	5 220	5 296
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 067	5 143	5 220	5 296
Energikostnad per kvm	kr	322	303	285	247
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,6	5,7	5,7	5,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,4			
Sparande per kvm	kr	76	168	306	182
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,17			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig fram t.o.m. år 2029. Under året har periodiska underhållsåtgärder påverkat resultatet negativt.

Årsavgifterna har justerats inför kommande verksamhetsår (se fg. sida Väsentliga händelser).

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	53 700	550 951	-376 277	11 627
Reservering till yttre fond		128 600	-128 600	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			11 627	-11 627
Årets resultat				-505 486
Belopp vid årets utgång	53 700	679 551	-493 250	-505 486

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-493 250
Årets resultat	-505 486
	<hr/>
	-998 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-415 565
I ny räkning balanseras	-883 171
	<hr/>
	-998 736

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-505 486
Dispositioner	115 565
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -389 921

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 563 986

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 048 760	1 058 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 048 760</b>	<b>1 058 175</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-800 814	-688 947
Periodiskt underhåll	5	-415 565	0
Övriga externa kostnader	6	-66 575	-55 287
Arvoden och personalkostnader	7	-52 568	-70 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 928	-168 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 507 450</b>	<b>-984 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-458 690</b>	<b>74 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 475	4 285
Räntekostnader		-68 271	-66 755
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 796</b>	<b>-62 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-505 486</b>	<b>11 627</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-505 486</b>	<b>11 627</b>

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

4 184 435

4 309 557

Inventarier, verktyg och installationer

10

63 000

79 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

4 247 435

4 388 557

**Summa anläggningstillgångar**

**4 247 435**

**4 388 557**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

120

Övriga fordringar

11

3 429

4 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 576

66 016

Klientmedel i SHB

1 161 899

1 608 977

*Summa kortfristiga fordringar*

1 206 914

1 679 829

**Summa omsättningstillgångar**

**1 206 914**

**1 679 829**

**Summa tillgångar**

**5 454 349**

**6 068 386**

Brf Stensborg 778000-1538			8(15)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		53 700	53 700
Fond för yttre underhåll		679 551	550 951
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>733 251</u>	<u>604 651</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-493 249	-376 277
Årets resultat		-505 486	11 627
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-998 735</u>	<u>-364 650</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-265 484</b>	<b>240 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 931 568	5 323 591
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 931 568</b>	<b>5 323 591</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 500 023	190 032
Leverantörsskulder		53 685	66 583
Skatteskulder		203	0
Övriga skulder	14	0	11 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 354	236 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 788 265</b>	<b>504 794</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 454 349</b>	<b>6 068 386</b>



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	-458 690	74 097
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	171 928	168 848
Erhållen ränta	21 475	4 285
Erlagd ränta	-68 271	-66 755

**-333 558**                      **180 475**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	25 837	-29 595
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 898	20 492
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-13 621	67 322

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-334 240**                      **238 694**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-30 806	0
--	---------	---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-30 806**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	-82 032	-82 032
---------------------	---------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-82 032**                      **-82 032**

**Årets kassaflöde**

**-447 078**                      **156 662**

**Likvida medel vid årets början**

**1 608 977**                      **1 452 315**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 161 899**                      **1 608 977**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	50 år	t.o.m. år 2051
Markanläggning	20 år	t.o.m. år 2029
Installationer på egen fastighet	20 år	t.o.m. år 2027
Motorvärmare	10 år	t.o.m. år 2032

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	971 568	971 568
Hyror parkering	36 600	35 280
Övriga hyresintäkter	6 600	6 600
Kabel-TV avgifter	26 496	26 496
Övriga intäkter	7 289	5 221
Återförda reserveringar	11 392	25 000
<b>Brutto</b>	<b>1 059 945</b>	<b>1 070 165</b>
Övriga vakanser hyresförluster	-11 185	-11 990
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 048 760</u></b>	<b><u>1 058 175</u></b>

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.  
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	229 131	164 194
Reparationer, löpande underhåll	79 388	60 562
Elavgifter	68 179	68 405
Uppvärmning	207 991	200 700
Vatten och avlopp	69 428	55 828
Renhållning	44 962	44 216
Försäkringar	35 198	32 802
Kabel-TV/Internet	29 990	27 303
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 547	34 937
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>800 814</u></b>	<b><u>688 947</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Montering balkongdörr	25 000	0
Byte takfläktar	110 033	0
Byte värmepumpar	280 532	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>415 565</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial	610	0
Revision	15 775	13 800
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 255	40 705
Övriga förvaltningskostnader	8 935	782
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>66 575</u></b>	<b><u>55 287</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	40 000	60 000
Sociala kostnader	12 568	10 996
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>52 568</u></b>	<b><u>70 996</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 355	4 203
Övriga ränteintäkter	120	82
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>21 475</u></b>	<b><u>4 285</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 514 719	7 514 719
Inköp motorvärmare	30 806	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 545 525	7 514 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 249 228	-3 096 380
Årets avskrivningar	-155 928	-152 848
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 405 156	-3 249 228
Utgående planenligt värde	<u>4 140 369</u>	<u>4 265 491</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 066	44 066
Utgående planenligt värde	44 066	44 066
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>4 184 435</u></b>	<b><u>4 309 557</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	5 092 000	5 092 000
	<hr/>	<hr/>
	17 092 000	17 092 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 092 000	17 092 000
	<hr/>	<hr/>
	17 092 000	17 092 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	394 948	394 948
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 948	394 948
Ingående ackumulerade avskrivningar	-315 948	-299 948
Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-331 948	-315 948
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>63 000</u></b>	<b><u>79 000</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	3 429	3 309
Skattefordringar	0	1 407
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>3 429</u></b>	<b><u>4 716</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,90	2024-04-30	108 000
Stadshypotek	1,10	2024-06-01	1 744 716
Stadshypotek	1,34	2026-06-01	1 951 120
Stadshypotek	1,10	2024-03-01	732 385
Stadshypotek	1,10	2024-03-01	895 370
Summa skulder till kreditinstitut			5 431 591
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-82 032
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 417 991
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 931 568
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 021 431

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	7 352 000	7 352 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>7 352 000</u></b>	<b><u>7 352 000</u></b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	11 392
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>11 392</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Sävström  
Ordförande

Elin Amrén

Maja Haraldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

BoRevision AB

Joakim Mattsson  
Revisor

# Deltagare

## THOMAS SÄVSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-11 09:26:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thomas Jan Sävström

Datum

Thomas Sävström

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 193.45.95.24

## ELIN AMRÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-09 09:07:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN AMRÉN

Datum

Elin Amrén

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.78.28.69

## MAJA HARALDSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-11 12:24:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maja Karin Sofia Haraldsson

Datum

Maja Haraldsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 193.235.80.6

## JOAKIM MATTSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-12 12:35:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Mattsson

Datum

Joakim Mattsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 52.166.4.227



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stensborg, org.nr. 778000-1538

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensborg för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stensborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

## Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

# Deltagare

---

**JOAKIM MATTSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Mattsson

Joakim Mattsson

***2024-04-12 12:32:53 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 52.166.4.227