

Årsredovisning 2023

Brf Svejk

769605-3144



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svejk

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 29	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 744 kvm och 4 lokaler om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 2047 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Naversten	Ordförande
Anders Wickström	Styrelseledamot
Carmen Georgeta Stefan	Styrelseledamot
David Ingvar Sunnerfors	Styrelseledamot
Martin Srba	Styrelseledamot
Olof Kernell	Suppleant

Valberedning

Jesper Ekerling

Siri Leithoff

Firmateckning

Två i föreningen

Revisorer

Joakim Häll Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ett fullständigt stambyte i källarplanet, med tillhörande uppfräschning av dessa utrymmen.
- 2020** ● En ny Undercentral för fjärrvärmedistribution installerades
- 2019** ● En noggrann renovering av befintliga lägenhetsfönster. Träskador lagades och innerglaset byttes ut mot ett tjockare glas för bättre ljud- och värmeisolering. De yttre valsade originalglasen återinstallerades för att behålla den ursprungliga karaktären.
- 1995-1996** ● En större upprustning och ombyggnation genomfördes. Vid denna renovering byttes yttertak, elsystem, vatten och avlopp, lägenhetsdörrar, kök- och badrum totalrenoverades. Tak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar. Lägenheterna ljudisolerades också i tak och vägg mot grannlägenheter. En ny tvättstuga byggdes och i källaren gjordes utrymmen för lägenhetsförråd. I samband med ombyggnaden iordningsställdes också tre vindslägenheter, en på våning fem samt två på våning sex.
- 1990** ● En yttre upprustning av fasaden och fönstren målades om. Huset blev då ljusgult och fick vita fönstersnickerier.

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Målning av fastighetens plåttak.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Tekab Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen följer en underhållsplan och förutom löpande underhåll har styrelsen under 2023:

- Genomfört ett fullständigt stambyte av avloppsstammarna i källaren, med tillhörande uppfräschning av utrymmen.
- Upphandlat ett nytt avtal med Bahnhof som innebär att vi får 1000/1000 Mbit/s (ingår i årsavgiften)
- Genomfört en allmän uppfräschning av sputrymmet, vilket också resulterat i att kärl för grovsopor och tidningspapper tagits bort med hänvisning till närliggande Åsögatans återvinningskärl.
- Upphandlat en smartare reglering av värmen i huset. Tidigare styrdes framledningstemperaturen till radiatorerna enbart av utomhustemperaturen. Under året har 16 lägenheter försetts med temperatursensorer så att framledningstemperaturen också styrs på temperaturen i dessa lägenheter.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna under året med fyra allmänna nyhetsbrev samt epost-information angående specifika åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat för året på minus 909 000 kr. Kassaflödet för den löpande verksamheten är positivt. Mer information framgår i resultaträkningen.

Årsavgifter

Omvärldsläget, med Rysslands krig mot Ukraina, har fortsatt att påverka föreningen med hög inflation och kostnadsökningar för el, sophantering, klotter och räntor. Mot bakgrund av detta beslöt styrelsen att höja månadsavgifterna med 15% den 1 januari och 20 % per den 1 september. Årsavgiften låg därefter på 586 kr/kvm boyta.

Styrelsen har också fattat beslut om en ytterligare höjning på 19 %, som slår igenom den 1 januari 2024. Årsavgiften kommer därefter att ligga på ca 700 kr/kvm boyta.

Lån

Föreningen hade i slutet av 2023 ett lån hos Swedbank AB om sammanlagt 7 802 830 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 13.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st och under året har inga lägenheter överlåtits. Vid en överlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 48 st

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 121	1 827	1 794	1 562
Resultat efter fin. poster	-909	-278	-196	-437
Soliditet (%)	76	77	77	78
Taxeringsvärde	102 014	102 014	74 938	74 938
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	521	425	425	425
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,8	40,2	39,8	42,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 474	4 543	4 597	4 597
Skuldsättning per kvm totalyta	3 812	3 870	3 916	3 916
Sparande per kvm totalyta	35	98	112	-13
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	138	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	233	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,94	1,07	0,56	0,71
Räntekänslighet (%)	8,58	10,68	10,81	10,81

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet för räkenskapsåret kan främst härledas till ökade kostnader inom flera områden, inklusive drift och räntekostnader.

En detaljerad analys visar att driftkostnaderna har stigit med cirka 700 tkr jämfört med föregående år. Av dessa kostnader är cirka 500 tkr kopplade till ett engångsbelopp för utbytet av avloppsstammarna i källaren, med tillhörande uppräschning av källarutrymmen.

Vidare har föreningen ställts inför en betydande ökning av räntekostnaderna. Den genomsnittliga skuldräntan hos Swedbank under året uppgick till 3,94%, vilket representerar en kostnadsökning om nästan 3,6 gånger jämfört med år 2022.

För att hantera den ekonomiska förlusten har styrelsen genomfört flera åtgärder. Dessa inkluderar flera höjningar av medlemsavgifterna, omförhandling av förvaltningsavtalet samt planering för energieffektiviseringsåtgärder i fastigheten för att minska framtida driftskostnader. Vidare har avtal om drift, exempelvis för sophantering, omförhandlats. Slutligen har föreningen omstrukturerat sina lån genom att säkra ett förmånligt tvåårigt bindningserbjudande, vilket är avsett att förbättra den ekonomiska stabiliteten på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 838	-	-	27 838
Upplåtelseavgifter	6 410	-	-	6 410
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 103	-278	-	-5 381
Årets resultat	-278	278	-909	-909
Eget kapital	28 866	0	-909	27 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 381
Årets resultat	-909
Totalt	-6 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-6 291
	-6 291

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 121	1 827
Övriga rörelseintäkter	3	110	16
Summa rörelseintäkter		2 231	1 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 983	-1 266
Övriga externa kostnader	9	-178	-101
Personalkostnader	10	-191	-190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478	-478
Summa rörelsekostnader		-2 830	-2 036
RÖRELSERESULTAT		-600	-193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-310	-85
Summa finansiella poster		-310	-85
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-909	-278
ÅRETS RESULTAT		-909	-278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	36 292	36 770
Summa materiella anläggningstillgångar		36 292	36 770
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		36 292	36 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97	3
Övriga fordringar	13	291	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95	100
Summa kortfristiga fordringar		483	863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		483	863
SUMMA TILLGÅNGAR			
		36 775	37 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 247	34 247
Summa bundet eget kapital		34 247	34 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 381	-5 103
Årets resultat		-909	-278
Summa fritt eget kapital		-6 291	-5 381
SUMMA EGET KAPITAL		27 957	28 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 683	0
Övriga långfristiga skulder		195	195
Summa långfristiga skulder		7 878	195
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120	7 923
Leverantörsskulder		234	101
Skatteskulder		36	23
Övriga kortfristiga skulder		59	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	492	458
Summa kortfristiga skulder		941	8 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 775	37 634

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-600	-193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478	478
	-121	286
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-309	-84
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-431	201
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100	36
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	170	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-360	297
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120	-94
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120	-94
ÅRETS KASSAFLÖDE	-480	188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759	571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	279	759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svejk har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 - 20 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	909	741
Övriga årsavgifter	0	0
Hysesintäkter, lokaler	1 209	1 086
Intäktsreduktion	-8	0
Övriga intäkter	9	0
Summa	2 121	1 827

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	12	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	82	0
Övriga intäkter, moms	16	16
Summa	110	16

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	113	174
Besiktning och service	13	15
Städning	100	98
Snöskottning	11	0
Övrigt	40	25
Summa	277	312

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	26	128
Bostäder	13	0
Tvättstuga	5	0
Trapphus/port/entr	1	0
Källarutrymmen	69	0
Soprum/miljöanläggning	14	0
Dörrar och lås/porttele	7	0
VA	66	0
Kabel-tv/bredband	6	0
Hissar	3	5
Tak	9	0
Försäkringsärende/vattenskada	84	0
Summa	302	134

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	503	0
Summa	503	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	73	53
Uppvärmning	318	283
Vatten	86	72
Sophämtning	105	96
Summa	582	505

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42	40
Övrigt	26	25
Kabel-TV	14	13
Bredband	60	65
Fastighetsskatt	175	172
Summa	318	315

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13	0
Övriga förvaltningskostnader	27	25
Juridiska kostnader	73	13
Revisionsarvoden	17	17
Ekonomisk förvaltning	48	47
Summa	178	101

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	145	145
Sociala avgifter	46	45
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	191	190

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	310	85
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	310	85

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 421	43 405
Årets inköp	0	16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 421	43 421
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 651	-6 173
Årets avskrivning	-478	-478
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 129	-6 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 292	36 770
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 228</i>	<i>4 228</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 600	41 600
Taxeringsvärde mark	60 414	60 414
Summa	102 014	102 014

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	1
Nabo Klientmedelskonto	279	759
Summa	291	760

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	39
Försäkringspremier	22	20
Kabel-TV	4	4
Bredband	10	18
Förvaltning	21	20
Summa	95	100

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,74 %	7 803	7 923
Summa			7 803	7 923
Varav kortfristig del			120	7 923

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 203 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155	155
El	5	11
Uppvärmning	43	43
Vatten	15	13
Sociala avgifter	45	45
Utgiftsräntor	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	209	172
Beräknat revisionsarvode	17	17
Summa	492	458

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 100	21 100

Underskrifter

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

Anders Wickström
Styrelseledamot

Carmen Georgeta Stefan
Styrelseledamot

David Ingvar Sunnerfors
Styrelseledamot

Martin Srba
Styrelseledamot

William Naversten
Ordförande

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

BoRevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 14:09

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 10:31

DOCUMENT ID:

B1XwYh7R-C

ENVELOPE ID:

HJIDF270-C-B1XwYh7R-C

DOCUMENT NAME:

Brf Svej, 769605-3144 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gustav William Naversten william.naversten@brfsvejk.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:36 30.04.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/28) IP: 90.225.188.228
2. Carmen Georgeta Stefan stefan_carmen2002@yahoo.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:37 30.04.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/20) IP: 46.39.107.34
3. MARTIN SRBA martin.srba@brfsvejk.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:57 30.04.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/21) IP: 192.36.21.4
4. David Ingvar Sunnerfors david.sunnerfors@brfsvejk.se	Signed Authenticated	30.04.2024 11:38 30.04.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/04) IP: 217.31.181.234
5. Bengt Anders Wickström anders.wickstrom@ri.se	Signed Authenticated	30.04.2024 13:34 30.04.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/31) IP: 192.71.100.250
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	30.04.2024 14:09 30.04.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Svejk, org.nr. 769605-3144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svejk 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 Svejk 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 14:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 10:31

DOCUMENT ID:

rybPFhQAWR

ENVELOPE ID:

SkwYnXAbR-rybPFhQAWR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Svej.k.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	30.04.2024 14:10 30.04.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed