



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Syret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syret med säte i Stockholm org.nr. 769634-5714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 45:2	2020-01-01	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 156
29	garageplatser	0
Totalt 87 objekt		3 156

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Orminge GA:5	G:A	717922-0962	58 / 267	Gård, Garage, Va m. M.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl-Göran Strömsholm	Ordförande	2023-01-09	2023-07-10
Maria Liljeqvist	Ordförande	2023-07-11	
Maria Liljeqvist	Ledamot	2023-01-09	
Gun Lindén	Ledamot	2023-01-09	
Jonas Comstedt	Ledamot	2023-01-09	
Rebecka Ander	Ledamot	2023-01-09	
Annie Alm	Ledamot	2023-07-11	
Birre Gulgör	Suppleant	2023-07-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rebecka Ander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Lard Jäderström, Strawberry Audit AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Martin Falk Johansson och Solveig Forsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % fr o m 2023-04-01.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-05.

Inga väsentliga händelser kan rapporteras för räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Tvåårsbesiktning utförd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Femårsbesiktning planerad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	35	88	281	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	15 049	15 095	15 141	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 049	15 095	15 141	0	0
Räntekänslighet, %	19	20	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	137	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	779	750	750	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	871	853	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 793	2 722	2 689	1 472	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 061	-893	-238	107	-273
Soliditet, %	76	76	75	73	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 35 kr/m². För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	151 990 000	0	0	151 990 000
Underhållsfond, kr	189 360	0	94 680	284 040
S:a bundet eget kapital, kr	152 179 360	0	94 680	152 274 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-645 643	-893 362	-94 680	-1 633 685
Årets resultat, kr	-893 362	893 362	-1 061 121	-1 061 121
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 539 005	0	-1 155 801	-2 694 806
S:a eget kapital, kr	150 640 355	0	-1 061 121	149 579 234

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 680 kr samt ianspråktagande skatt med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 539 005
Årets resultat, kr	-1 061 121
Reservation till underhållsfond, kr	-94 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 694 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 694 806
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 792 712	2 744 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 197	4 000
Summa Rörelseintäkter		2 831 909	2 748 217

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 515 841	-1 580 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 409	-157 273
Personalkostnader	Not 6	-71 303	-80 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 170 629	-1 170 629
Summa Rörelsekostnader		-2 845 181	-2 989 579

Rörelseresultat

-13 272 **-241 362**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	356	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 048 205	-652 000
Summa Finansiella poster		-1 047 849	-652 000

Resultat efter finansiella poster

-1 061 121 **-893 362**

Resultat före skatt

-1 061 121 **-893 362**

Årets resultat

-1 061 121 **-893 362**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 196 087 903 197 258 532

*Summa Materiella anläggningstillgångar***196 087 903 197 258 532**

Summa Anläggningstillgångar

196 087 903 197 258 532

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 7 443

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 511 032 23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 9 077 27 979

*Summa Kortfristiga fordringar***1 520 109 35 445**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 7 161 1 431 993

*Summa Kassa och bank***7 161 1 431 993**

Summa Omsättningstillgångar

1 527 270 1 467 438

Summa Tillgångar

197 615 173 198 725 970

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	151 990 000	151 990 000
Fond för yttre underhåll	284 040	189 360
Summa Bundet eget kapital	152 274 040	152 179 360

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 633 685	-645 643
Årets resultat	-1 061 121	-893 362
Summa Ansamlad förlust	-2 694 807	-1 539 005

Summa Eget kapital

149 579 233 **150 640 355**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 352 000	31 496 000
Summa Långfristiga skulder		47 352 000	31 496 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		144 000	16 144 000
Leverantörsskulder		37 821	105 797
Skatteskulder		70 500	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 535	1 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	418 084	338 641
Summa Kortfristiga skulder		683 940	16 589 616

Summa Skulder

48 035 940 **48 085 616**

Summa Eget kapital och skulder

197 615 173 **198 725 970**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -13 272 -241 362

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 170 629 1 170 629

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 170 629 1 170 629

Erhållen ränta 356 0

Erlagd ränta -1 012 789 -652 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

144 923 277 267

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 26 339 712 108

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 58 910 -1 006 581

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 85 248 -294 473

Kassaflöde från den löpande verksamheten

230 172 -17 206

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -144 000 -144 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -144 000 -144 000

Årets kassaflöde

86 172 -161 206

Likvida medel vid årets början 1 431 992 1 593 199

Likvida medel vid årets slut 1 518 164 1 431 992

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats p g a ny ekonomiska förvaltare vilket inneburit omklassificeringar.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 459 765	2 366 575
	Hyror garage och parkeringsplatser	391 600	340 858
	Hyror förbrukningsbaserad	0	21 600
	Övriga primära intäkter	11 747	32 760
	Summa Bruttoomsättning	2 863 112	2 761 793
	Avgiftsbortfall	-70 400	-17 576
	Summa	-70 400	-17 576
	Summa Nettoomsättning	2 792 712	2 744 217

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	39 197	4 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 197	4 000
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter*	-330 814	-782 431
	Snö och halk-bekämpning	-48 876	0
	Reparationer	-33 316	-183 413
	Försäkringsskador	-54 693	0
	El	-341 364	-230 282
	Uppvärmning	-204 766	-178 420
	Vatten	-190 075	-22 145
	Sophämtning	-95 443	-11 157
	Fastighetsförsäkring	-54 993	-49 730
	Fastighetsskatt avser 2 år	-70 500	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 000	-124 485
	Övriga driftkostnader	0	1 247
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 515 841	-1 580 816
	*Fg år inkl vatten, el, sophantering och snöröjning för Nybackakvarterets Samfällighetsförening		
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 112	-1 491
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 675	-8 202
	Administrationskostnader	-1 778	-64 198
	Extern revision	-35 000	-39 400
	Konsultkostnader	0	-18 413
	Föreningsverksamhet	-8 125	0
	Övriga förvaltningskostnader	-32 718	-25 568
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 409	-157 272
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-58 000	-63 384
	Sociala avgifter	-13 303	-13 302
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 303	-80 861

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	350	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	356	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 043 846	-649 825
	Övriga räntekostnader	-4 359	-2 176
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 048 205	-652 001
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 062 884	117 062 884
	Ingående anskaffningsvärde mark	82 927 116	82 927 116
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	199 990 000	199 990 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 731 468	-1 560 839
	Årets avskrivningar	-1 170 629	-1 170 629
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 902 097	-2 731 468
	<i>Utgående redovisat värde</i>	196 087 903	197 258 532
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 525 000	3 525 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	98 525 000	98 525 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	111 000 000	111 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 511 003	0
	Övriga fordringar	29	23
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 511 032	23

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2023-12-31** **2022-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 077	27 979
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	9 077	27 979

Not 12 Kassa och bank **2023-12-31** **2022-12-31***Kassa och bank*

Swedbank	7 161	1 431 992
<i>Summa Kassa och bank</i>	7 161	1 431 992

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,12%	2025-05-09	16 000 000	0
SBAB	2,64%	2025-04-16	15 496 000	144 000
SBAB	3,75%	2026-05-19	16 000 000	0
			47 496 000	144 000

Långfristig del	47 352 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	144 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	576 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2023-12-31** **2022-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	1 178
Övriga kortfristiga skulder	13 535	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 535	1 178

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2023-12-31** **2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	235 468	213 458
Upplupna räntekostnader	99 024	63 608
Övriga upplupna kostnader	83 592	61 575
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	418 084	338 641

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syret
Org.nr 769634-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIA LILJEQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Katarina Liljeqvist

Maria Liljeqvist
maria.liljeqvist@hotmail.se

2024-04-30 07:37:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.129.152

JONAS COMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Jonas Comstedt

Jonas Comstedt
jonascomstedt74@gmail.com

2024-04-29 06:40:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.145.88

GUN LINDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUN LINDÉN

Gun Lindén
gbm.redovisning@gmail.com

2024-04-29 19:42:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.226.156

ANNIE ALM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annie Erika Alm

Annie Alm
annie.alm.86@hotmail.com
+46735622169

2024-04-29 09:25:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.147.86

REBECKA ANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-30 10:04:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rebecka Ann Ander

Datum

Rebecka Ander
rebecka.ann.ander@gmail.com
+46734206796

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.101.95

LARS JÄDERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 06:30:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Datum

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.196.90.44