



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedströmmen

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-11-06 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 21 oktober 2000.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSLAGSGÄRDET 11:1	1951	Köping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949-1951 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1951

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 43 bostadsrätter om totalt 3 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3402 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Lundqvist	Ordförande
Eva Eggesjö Abrahamsson	Styrelseledamot
Johan Pettersson	Styrelseledamot
Sebastian Cojocar	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1991 ● Nya balkonger
Byte av fasad
- 2005 ● Rörstambyte - Är under utförande
Elstambyte - Sker i vissa lägenheter
- 2008 ● Omläggning av tak - Omläggning av ett av taken
- 2009 ● Omläggning av tak - Omläggning av ett av taken
Fönstermålning
- 2010 ● Rörstambyte - 125 d
- 2010-2011 ● byte av elledning - byte av belysning +elled. i trappuppgångarna
- 2020 ● Rörstambyte - 125 d
- 2022 ● Byte elledningar - Utomhus el återvinningsstation
- 2022-2023 ● Rörstambyte - 123 c Är under utförande

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Fortsättning stambyte i hus 123
Arbete med grund och fasadputs hus 125 (hus 123)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån hos Handelsbanken bands om. Eftersom räntorna för närvarande är höga beslutade styrelsen att använda en kortare bindningstid på två år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 459 681	2 438 314	2 433 830	-
Resultat efter fin. poster	-295 817	558 523	561 500	-
Soliditet (%)	62	63	61	57
Yttre fond	1 762 406	1 562 406	1 162 406	-
Taxeringsvärde	8 840 000	8 840 000	6 071 000	6 071 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	705	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	879	906	916	-
Skuldsättning per kvm totalyta	869	896	916	-
Sparande per kvm totalyta	-48	205	333	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	73	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	123	113	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	60	72	-
Energikostnad per kvm totalyta	258	257	239	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,25	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -163 457 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har på tidigare två årsstämmor informerats om att så länge som omfattande renoveringar pågår i fastigheterna så kommer sannolikt inte föreningens kapital öka. Stämmorna föredrog detta framför att ta nya lån i rådande ränteläge. Det negativa resultatet är därför väntat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	88 238	-	-	88 238
Fond, yttre underhåll	1 562 406	-	200 000	1 762 406
Balanserat resultat	3 823 206	558 523	-200 000	4 181 729
Årets resultat	558 523	-558 523	-295 817	-295 817
Eget kapital	6 032 373	0	-295 817	5 736 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 381 729
Årets resultat	-295 817
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	3 885 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	3 885 912

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	2 459 681	2 438 314
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 134
Summa rörelseintäkter		2 459 681	2 453 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 169 005	-1 322 283
Övriga externa kostnader	8	-131 681	-103 132
Personalkostnader	9	-277 016	-281 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 360	-137 912
Summa rörelsekostnader		-2 710 062	-1 845 034
RÖRELSERESULTAT		-250 381	608 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 909	2 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 345	-52 018
Summa finansiella poster		-45 436	-49 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-295 817	558 523
ÅRETS RESULTAT		-295 817	558 523

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	6 106 122	6 238 482
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 106 122	6 238 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 109 622	6 241 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 322	7 126
Övriga fordringar	13	3 127 498	1 121 448
Summa kortfristiga fordringar		3 157 820	1 128 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 245 787
Summa kassa och bank		0	2 245 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 157 820	3 374 361
SUMMA TILLGÅNGAR		9 267 442	9 616 342

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 238	88 238
Fond för yttre underhåll		1 762 406	1 562 406
Summa bundet eget kapital		1 850 644	1 650 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 181 729	3 823 206
Årets resultat		-295 817	558 523
Summa fritt eget kapital		3 885 912	4 381 729
SUMMA EGET KAPITAL		5 736 556	6 032 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 604 000	2 957 000
Summa långfristiga skulder		1 604 000	2 957 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		165 713	178 768
Skulder till kreditinstitut		1 353 000	90 000
Leverantörsskulder		182 050	149 325
Skatteskulder		798	794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 325	208 083
Summa kortfristiga skulder		1 926 886	626 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 267 442	9 616 342

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-250 381	608 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	132 360	137 912
Erhållen ränta	17 909	2 127
Erlagd ränta	-45 653	-48 831
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-145 765	699 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 210	70 988
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 224	209 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 751	980 447
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-221 751	890 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 336 400	2 445 953
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 114 649	3 336 400

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hedströmmen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad 1,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 299 356	2 272 826
Hyresintäkter bostäder	26 976	26 976

Hysesintäkter garage	8 100	7 650
Hysesintäkter p-plats	38 000	40 600
Hysesintäkter förråd	6 000	11 500
Bredband	73 920	73 920
Dröjsmålsränta	871	0
Pantsättningsavgift	2 625	4 830
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	-1	12
Summa	2 459 681	2 438 314

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	15 134
Summa	0	15 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 150
Städning enligt avtal	9 428	0
Myndighetstillsyn	2 140	33 745
Gårdkostnader	3 855	8 565
Snöröjning/sandning	93 372	44 425
Fordon	11 443	4 770
Förbrukningsmaterial	17 045	46 952
Summa	137 283	143 608

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	2 500
Dörrar och lås/porttele	5 684	2 455
VVS	16 060	3 125
Elinstallationer	58 193	12 693
Tak	0	23 055
Fönster	0	13 865
Garage/parkering	0	5 300
Vattenskada	863 668	0
Summa	943 605	62 993

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	211 003	249 737
Uppvärmning	476 292	419 855
Vatten	191 687	205 133
Sophämtning/renhållning	93 637	82 309
Summa	972 619	957 034

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 448	61 028
Fordonsförsäkring	224	0
Kabel-TV	35 550	71 100
Fastighetsskatt	26 520	26 520
Korr. fastighetsskatt	-244	0
Summa	115 498	158 648

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 251
Tele- och datakommunikation	0	8 156
Juridiska åtgärder	2 400	600
Inkassokostnader	1 996	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 863	500
Fritids och trivselkostnader	27 384	0
Föreningskostnader	2 950	3 946
Förvaltningsarvode enl avtal	57 806	56 196
Överlåtelsekostnad	2 626	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Korttidsinventarier	0	3 490
Administration	11 773	13 318
Konsultkostnader	0	2 575
Bostadsrätterna Sverige	6 600	6 600
Föreningsavgifter	0	6 500
Summa	131 681	103 132

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 960	53 320
Lön - fastighetsskötare	154 224	154 224
SPP/tjänstepension/FORA	7 067	7 347
Arbetsgivaravgifter	64 152	65 206
Löneskatt	1 613	1 609
Summa	277 016	281 706

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	63 345	52 018
Summa	63 345	52 018

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 002 350	10 002 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 002 350	10 002 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 763 868	-3 631 518
Årets avskrivning	-132 360	-132 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 896 228	-3 763 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 106 122	6 238 482
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 179 000</i>	<i>1 179 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	2 240 000	2 240 000
Summa	8 840 000	8 840 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 594	132 594
Utgående anskaffningsvärde	132 594	132 594
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-132 594	-127 032
Avskrivningar	0	-5 562
Utgående avskrivning	-132 594	-132 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 849	16 634
Klientmedel	0	462 555
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 201
Transaktionskonto	2 047 011	0
Borgo räntekonto	1 067 638	628 058
Summa	3 127 498	1 121 448

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	5,13 %	1 628 000	1 652 000
Sparbanken Västra Mälarda	2024-12-30	2,10 %	1 329 000	1 395 000
Summa			2 957 000	3 047 000
Varav kortfristig del			1 353 000	90 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 507 000 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	20 879	3 187
Förutbet hyror/avgifter	204 446	204 896
Summa	225 325	208 083

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

5 449 000

2022-12-31

5 449 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av året upptäcktes ännu en vattenläcka i hus 123 p.g.a äldre vattenrör. Badrum på tre våningar i trapp 123 c fick därför ett stambyte och nya badrum. Under året renoverades el i tre lägenheter som helt eller delvis hade gamla ledningar. I samband med den mycket regniga sommaren förekom ett antal vattenläckor in genom grunden och från vissa stuprör. Detta drabbade främst källarförråd. Tre mycket stora tuija-träd vars rötter urholkade marken nära husgrunden i en utsatt vinkel mellan huskropparna, togs ner. I källaren av hus 125 upptäcktes en sättning i golvet. Styrelsen anlätade en geotekniker från Sweco som undersökte sättningar och sprickor i båda huskropparna. Även om teknikern gjädjande nog inte hittade något akut, beslutade styrelsen att anlita Sweco för att få en plan för kommande underhåll och reparationer samt att föra in arbete med grunden i underhållsplanen.

Underskrifter

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

Köping

Eva Eggesjö Abrahamsson
Styrelseledamot

Johan Pettersson
Styrelseledamot

Sebastian Cojocar
Styrelseledamot

Åsa Lundqvist
Ordförande

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:35

DOCUMENT ID:

ryM9vU0bR

ENVELOPE ID:

HyWb5PIR-R-ryM9vU0bR

DOCUMENT NAME:

Brf Hedströmmen, 778500-0501 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN COJOCARU sebastian@novavis.se	Signed Authenticated	30.04.2024 13:47 30.04.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/31) IP: 94.191.136.206
2. INGEGERD ÅSA CHARLOTTA LUND QVIST asa.i.lundqvist@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 08:45 01.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/12) IP: 217.175.127.90
3. JOHAN PETTERSSON johanpettersson1106@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 22:00 01.05.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/02) IP: 81.16.174.228
4. EVA EGGESJÖ ABRAHAMSSON eva.eggesjo-abrahamsson@koping.se	Signed Authenticated	03.05.2024 09:57 03.05.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/20) IP: 81.16.160.45
5. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:05 03.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* 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 Bostadsrättsföreningen Hedströmmen 778500-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hedströmmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Hedströmmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 tryggande 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:35

DOCUMENT ID:

ByWM9vUAb0

ENVELOPE ID:

SJzWqvICbA-ByWM9vUAb0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hedströmmen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:05 03.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* 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