



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Asplövet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Asplövet med säte i Växjö org.nr. 769640-6193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag bostadsförening 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Asplövet 1		2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 511
Totalt 102 objekt		2 511

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 11 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 3.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobias Persson	Ordförande	2023-10-01
Tobias Persson	Ledamot	2023-12-01
Mattias Strömberg	Ledamot	2023-10-01
Teuta Hajdarmetaj	Ledamot	2023-10-01
Olle Asp	Ledamot	2023-10-01
Fatima Hamandi	Ledamot	2023-10-01
Sofia Knudsen	Ledamot	2023-10-01
Arvin Hosseini	Ledamot	2023-10-01
Jenny Jaanson	Suppleant	2023-10-01
Pontus Begnert	Suppleant	2023-10-01
Gulistan Ucar	Suppleant	2023-10-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Strömberg, Teuta Hajdarmetaj, Fatima Hamandi och Olle Asp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Mattias Strömberg, Tobias Persson, Teuta Hajdarmetaj, Olle Asp, Fatima Hamandi, Sofia Knudsen och Arvin Hosseini.

Revisorer har varit: Valon Gashi från BoRevision Ab samt revisorsuppleant Carl Fagergren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Gulistan Ucar och Marianne Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-08-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +18,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-14.

Upplysning vi förlust :

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått.

Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 18,5 % fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Ändamål
2028	Rensning ventkanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 11 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	62	34	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 393	13 528	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 393	13 528	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	52	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	52	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	757	259	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	305	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 432	766	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-789	-229	0	0	0
Soliditet, %	69	69	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

År 2022 avser 14 månader.

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). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) 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).

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

Fjärrvärme ingår i årsavgiften. Vatten och el ingår inte i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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	76 445 000	0	0	76 445 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	163 000	163 000
S:a bundet eget kapital, kr	76 445 000	0	163 000	76 608 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-229 088	-163 000	-392 088
Årets resultat, kr	-229 088	229 088	-788 692	-788 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-229 088	0	-951 692	-1 180 780
S:a eget kapital, kr	76 215 912	0	-788 692	75 427 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett 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	-229 088
Årets resultat, kr	-788 692
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 180 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 180 780

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	2 432 134	766 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 901	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 457 035	766 405
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-916 616	-283 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 405	-33 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-944 500	-315 696
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 967 521	-632 988
RÖRELSERESULTAT		489 514	133 417
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		218	27 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278 424	-390 405
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 278 206	-362 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 692	-229 088
ÅRETS RESULTAT		-788 692	-229 088

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	109 189 804	110 134 304
Summa materiella anläggningstillgångar		109 189 804	110 134 304
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	27 900	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 900	0
Summa anläggningstillgångar		109 217 704	110 134 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 461	416 915
Övriga fordringar	Not 9	263 595	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 511	47 091
Summa kortfristiga fordringar		312 567	464 006
Kassa och bank	Not 11	0	295 861
Summa kassa och bank		0	295 861
Summa omsättningstillgångar		312 567	759 867
SUMMA TILLGÅNGAR		109 530 271	110 894 171

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 445 000	76 445 000
Fond för yttre underhåll	163 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>76 608 000</u>	<u>76 445 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-392 088	0
Årets resultat	-788 692	-229 088
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 180 780</u>	<u>-229 088</u>
Summa eget kapital	<u>75 427 220</u>	<u>76 215 912</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 22 536 258	33 629 310
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>22 536 258</u>	<u>33 629 310</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 093 052	340 552
Leverantörsskulder	75 955	16 727
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 50 567	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 347 219	691 670
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>11 566 793</u>	<u>1 048 949</u>
Summa skulder	<u>34 103 051</u>	<u>34 678 259</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>109 530 271</u>	<u>110 894 171</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	489 514	-229 088
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	944 500	315 696
	<u>1 434 014</u>	<u>86 608</u>
Erhållen ränta	218	0
Erlagd ränta	-1 252 950	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>181 282</u>	<u>86 608</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	389 915	-464 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-260 130	1 048 949
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>311 067</u>	<u>671 551</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-110 450 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-27 900	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-27 900</u>	<u>-110 450 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-340 552	33 629 310
Inbetalda insatser	0	76 445 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-340 552</u>	<u>110 074 310</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-57 385	295 861
Likvida medel vid årets början	295 861	0
Likvida medel vid årets slut	<u>238 476</u>	<u>295 861</u>
	-57 385	295 861

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 926 293	649 146
Årsavgiftsrabatt	-26 583	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	114 750	35 127
Övriga intäkter i verksamheten	322 785	82 221
Övriga primära intäkter och ersättningar	94 889	-89
	2 432 134	766 405
*2023 ingår intäkt El med 74 164kr och Vatten med 24 899kr. Fjärrvärme ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	24 901	0
	24 901	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 269	-1 046
El	-234 531	-106 009
Uppvärmning	-217 519	-23 780
Vatten	-130 423	0
Renhållning	-119 308	-39 037
Förvaltningskostnader	-156 216	-87 640
Försäkringar	-49 674	-24 915
Övriga driftskostnader	-4 676	-990
	-916 616	-283 417
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-79 375	-21 875
Kostnader överlåtelse och panter	-1 050	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 098	0
Förbrukningsinventarier	-5 332	0
Stämma och styrelse	-700	0
Arrende, hyra, leasing	-2 850	0
	-106 405	-33 875
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-944 500	-315 696
	-944 500	-315 696

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 450 000	0
Årets investering byggnader	0	94 450 000
Ingående anskaffningsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 450 000	110 450 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-315 696	0
Årets avskrivningar byggnader	-944 500	-315 696
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 260 196	-315 696

Utgående redovisat värde

109 189 804 110 134 304

Redovisade värden byggnader	93 189 804	94 134 304
Redovisade värden mark	16 000 000	16 000 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022		9 200 000	9 200 000	9 200 000
		0	9 200 000	9 200 000	9 200 000

Fastigheten är taxerad som tomtmark/bostäder under uppförande

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	52 850 000	52 850 000
Summa ställda säkerheter	52 850 000	52 850 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	27 900	0
	27 900	0

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	238 476	0
Skattekonto	25 119	0
	263 595	0

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 511	47 091
	35 511	47 091

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	0	295 861
	0	295 861

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,44%	2024-09-01	10 862 500	110 000
Stadshypotek AB	3,53%	2027-09-01	10 862 500	110 000
Stadshypotek AB	4,89%	2026-09-01	11 904 310	120 552
			33 629 310	340 552
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 536 258
Nästa års amortering av långfristig skuld				230 552
Lån som ska konverteras inom ett år				10 862 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 093 052
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 362 208
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				31 926 550
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	50 567	0
	50 567	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 804	0
Upplupna räntekostnader	132 624	107 150
Upplupen revision	16 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 288	509 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 503	75 432
	347 219	691 670

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arvin Hosseini

Fatima Hamandi

Mattias Strömberg

Olle Asp

Sofia Knudsen

Teuta Hajdarmetaj

Tobias Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Asplövet, org.nr. 769640-6193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asplövet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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.

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 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Asplövet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Asplövet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:09:13



MATTIAS STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 16:29:23



SOFIA KNUDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:59:50



FATIMA HAMANDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:15:28



TEUTA HAJDARMETAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:34:06



OLLE ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 12:23:10



ARVIN HOSSEINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:21:01



VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 17:50:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Asplövet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 17:50:47



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.