

Brf Lagmanstinget 5


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



SJbbLHtwfC-ByxG8SKvzA

Årsredovisning för

Brf Lagmanstinget 5

769606-5320

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Lagmanstinget 5 (769606-5320) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lagmanstinget 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Selebovägen / Selebovägen 2-16.
Lagmanstinget 5 byggdes år 1950.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2044-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	Lägenheter, bostadsrätt	2 387
3	Lägenheter, hyresrätt	217
13	Lokaler, hyresrätt	208
19	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Pernilla Andersson	Ordförande
Lucas Engholm	Sekreterare
Christos Papachristos	Ledamot
Carina Carlsson	Ledamot
Magnus Karlsson	Suppleant
Mikael Andersson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ola Trané.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Målning av väggar i källargångarna
2022-2023	Installation av mekaniskt fläktstyrt ventilationssystem i källarutrymmen för att minska förhöjda radonvärden
2022	Byte av frånluftsdon i badrum
2021-2022	Radonmätning Q4 2021 - Q1 2022
2021	Stenplattor i gräsmattor vid gångar utanför port 4 och 6 (återvinningsstationen)
2021	Inköp av blom/växtarrangemang i krukor vid varje port. Säsongsplanteringar 3 ggr år. Avtal med Erni AB
2020-2022	Mindre ventilationsarbete fortlöper (försenat pga Covid-19)
2020-2021	Renovering av grovsoprummen
2020	Byte av armaturer i källargångarna
2019	Fasadtvätt (fasader och balkonger)
2019	Renovering av föreningslokal
2019	Två uteplatser färdigställdes, en större med grill och en mindre med liten lekpark
2019	Ventilationsåtgärder slutfördes
2018	Byte av leverantör för skötsel av utemiljö till Etni AB
2018	Ny undercentral installerades
2018	Fiber installerades
2017	Byte av fastighetsförvaltare/fastighetsskötare
2017	Renovering av tvättstugan
2017	Isolering av vindarna
2016	Avfalls- och återvinningsstationer uppgraderas

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 2 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Avfallshantering/Återvinning	Remondis
Skötsel av utemiljö	Etni AB
Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	Silux Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror i först hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet samt att föreningens löpande kostnader blivit dyrare pga. högre avgifter. För att möta de högre löpande kostnaderna har avgiftshöjning skett med 10% från 1 januari, 2024 och styrelsen kommer fortsatt att ha fokus på finansiering av de löpande kostnaderna.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 229	2 228	2 211	2 191
Resultat efter fin. poster (tkr)	-340	-755	-250	5
Soliditet (%)	73,5	73,8	74,4	74,5

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	718	718	718	713
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 546	2 574	2 603	2 631
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 096	3 131	3 165	3 200
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad kr/kvm	271	256	252	205
Sparande per kvm	14	43	30	118
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76	77	78	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 245 873	8 554 017	814 786	-5 018 588	-755 246	22 840 841
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-366 075	366 075		
Balanseras i ny räkning				-755 247	755 246	
Årets resultat					-340 423	-340 423
Belopp vid årets utgång	19 245 873	8 554 017	448 711	-5 407 760	-340 423	22 500 418

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 407 760
Årets resultat	-340 422
Totalt	<u>-5 748 182</u>

Avsättning till yttre fond	175 851
Uttag ur yttre fond	-50 858
Balanseras i ny räkning	<u>-5 873 175</u>
Summa	<u>-5 748 182</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 229 241	2 227 811
Övriga rörelseintäkter	3	15 093	120
Summa rörelseintäkter		2 244 334	2 227 931
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 076 988	-2 475 791
Övriga externa kostnader	5	-	-260
Personalkostnader och arvoden	6	-57 551	-55 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 404	-337 404
Summa rörelsekostnader		-2 471 943	-2 869 381
Rörelseresultat		-227 609	-641 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 680	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 494	-113 926
Summa finansiella poster		-112 814	-113 796
Resultat efter finansiella poster		-340 423	-755 246
Resultat före skatt		-340 423	-755 246
Årets resultat		-340 423	-755 246

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 964 724	28 302 128
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 964 724	28 302 128
Summa anläggningstillgångar		27 964 724	28 302 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		612 126	604 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 221	148 011
Summa kortfristiga fordringar		769 347	752 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 875 669	1 898 050
Summa kassa och bank		1 875 669	1 898 050
Summa omsättningstillgångar		2 645 016	2 650 288
SUMMA TILLGÅNGAR		30 609 740	30 952 416

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 799 890	27 799 890
Fond för yttre underhåll		448 711	814 786
Summa bundet eget kapital		28 248 601	28 614 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 407 760	-5 018 588
Årets resultat		-340 423	-755 246
Summa fritt eget kapital		-5 748 183	-5 773 834
Summa eget kapital		22 500 418	22 840 842
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 308 125	7 390 625
Summa långfristiga skulder		7 308 125	7 390 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	82 500	82 500
Leverantörsskulder		276 054	107 764
Skatteskulder		144 228	135 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 415	395 427
Summa kortfristiga skulder		801 197	720 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 609 740	30 952 416

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-227 608	-641 450
Avskrivningar	337 404	337 404
Erlagd ränta och ränteintäkter	-112 815	-113 796
	<u>-3 019</u>	<u>-417 842</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 019	-417 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-32 944	-116 262
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	168 290	13 509
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-88 042	75 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 285	-444 640
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-82 500	-82 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 500	-82 500
Årets kassaflöde	-38 215	-527 140
Likvida medel vid årets början	2 374 508	2 901 648
Likvida medel vid årets slut	2 336 293	2 374 508

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).
Samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar

	20-100 år	20-100 år
Byggnad	20-100 år	20-100 år
Ombyggnad före 2014	20-50 år	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år	5-10 år
Inventarier , vertyg och installationer	5 år	5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter	1 714 512	1 714 512
Hyrer	512 887	506 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 837	6 735
Övriga hyresintäkter	5	4
	2 229 241	2 227 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag, elbidrag	14 973	-
Övrigt	120	120
Summa	15 093	120

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	120 478	81 552
Städning	39 113	33 648
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 974	-
Trädgårdsskötsel	51 261	165 742
Snöröjning	196 382	127 956
Reparationer	68 612	105 426
El	106 514	118 594
Uppvärmning	588 560	539 012
Vatten	111 142	86 524
Sophämtning	53 302	46 165
Försäkringspremie	68 938	65 040
Tomträttsavgäld	256 900	238 400
Fastighetsavgift bostäder	57 204	54 684
Fastighetsskatt lokaler	16 170	16 170
Övriga fastighetskostnader	14 218	11 089
Kabel-tv/Bredband/IT	86 399	90 788
Förvaltningsarvode ekonomi	65 619	64 285
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	240	-
Panter och överlåtelser	4 266	7 340
Förvaltningsarvode teknik	62 019	60 685
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 313	10 235
Övriga externa tjänster	13 506	10 530
	<u>2 026 130</u>	<u>1 933 865</u>
Underhåll		
Planerat underhåll	6 818	-
Gemensamma utrymmen	-	234 008
Ventilation	44 040	307 918
	<u>50 858</u>	<u>541 926</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 076 988</u>	<u>2 475 791</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	-	260
Summa	<u>-</u>	<u>260</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	18 125	16 500
Sociala kostnader	9 426	9 426
	<u>57 551</u>	<u>55 926</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 380 360	31 380 360
-Ombyggnad	708 751	708 751
	<u>32 089 111</u>	<u>32 089 111</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 786 983	-3 449 579
-Årets avskrivning enligt plan	-337 404	-337 404
	<u>-4 124 387</u>	<u>-3 786 983</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 964 724	28 302 128
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 150 000	34 150 000
Mark	24 467 000	24 467 000
	<u>58 617 000</u>	<u>58 617 000</u>
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	1 617 000	1 617 000
	<u>58 617 000</u>	<u>58 617 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 875 669	1 898 050
Summa	1 875 669	1 898 050
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	460 624	476 458
Summa Egna bankkonton och avräkningskonton	2 336 293	2 374 508

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,18%	5 190 625	82 500	5 273 125
Stadshypotek	2027-03-30	2,58%	<u>2 200 000</u>		<u>2 200 000</u>
			7 390 625	82 500	7 473 125
Varav långfristig del			7 308 125		7 390 625
Varav kortfristig del			82 500		82 500

Beräknad låneskuld om 5 år är 6 978 125 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Christos Papachristos

Pernilla Andersson

Lucas Engholm

Carina Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ola Trané
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Bostadsrättsföreningen Lagmanstinget 5 Org.nr: 769606-5320

Rapport från granskning av räkenskapsåret 2023

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2023. Revisionen har utförts i enlighet med vårt gemensamt undertecknade uppdragsbrev, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Genomförd granskning visar inte några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Syftet med rapporten är att informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under revisionen.

Föreningens sparande

"Sparande" är ett nyckeltal som fr o m 2023 ska redovisas i årsredovisningen för en bostadsrättsförening. Nyckeltalet visar ett justerat kassaflöde från föreningens löpande verksamhet det aktuella året. Beräkning sker utifrån årets resultat, med återläggning av kostnader för avskrivningar och planerat underhåll. Ett positivt sparande är en förutsättning för att kunna finansiera kommande utgifter för återinvesteringar och planerat underhåll.

Avgiftsuttaget har i förhållande till föreningens löpande kostnader genererat ett sparande på 14 kr/kvm, vilket är otillräckligt för att täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

Budget för 2024 visar att avgiften måste höjas för att ett rimligt Sparande ska uppnås. Trots beslutad avgiftshöjning med 10% indikerar budget att Sparandet blir svagt för 2024 (97 kr/kvm) Styrelsen måste vara medveten om denna omständighet och i sin förvaltning bevaka utvecklingen och överväga att höja avgiften.

Jag förutsätter att denna skrivelse behandlas av styrelsen och protokollförs.

Stockholm den 7 maj 2024

Ola Trané

BoRevision i Sverige AB