

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17

Org.nr: 716416-5958

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17 med säte i Stockholm org.nr. 716416-5958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Styrmanen 17	1978-10-23	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår delarna styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2438
1	Lokaler	6
Totalt 29 objekt		2444

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 14 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mårten Bastmark	Ordförande	2016-06-29
Fredrik Dahl	Ledamot	2017-08-28
Alexander Ljungqvist	Ledamot	2021-05-28
Anders Englund	Suppleant	2021-05-28
Mathias Kleverud	Suppleant	2021-05-28
Johan Jaeger	Suppleant	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Föreningen har inga regler om maxtid för mandat. Ingen står därmed på tur att avgå.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Fredrik Dahl, Alexander Ljungqvist, Mårten Bastmark.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson Borevision AB. föreningsvald ordinarie revisor.

Valberedning har varit: Rasmus Rossi, Nils Dahlqvist och Lena Dahlqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Under åren har diverse partiella stambyten för vatten och avlopp gjorts i samband med lägenhetsrenoveringar. Även avloppsstammen i gårdshusets bottenplatta har renoverats med reliningsteknik. Föreningen har även sett över fjärrvärmens och gjort investeringar för att optimera systemets funktion och prestanda. Under årets sista kvartal inträffade två vattenskador. Skadorna är reglerade med föreningens försäkringsbolag, men det har visat sig vara nödvändigt att göra förbättringar och utbyten av vissa VA-stammar. Dessa förbättringar bekostas inte av försäkringsbolaget. Arbetet beräknas vara avslutat under första kvartalet 2023.

Under 2023 avser föreningen att inspektera och renovera avloppsstammarna med reliningsteknik. Inspektion och inventering av samtliga avloppsstammar görs under kvartal 1. Projektet beräknas vara klart under sista kvartalet 2023.

Med anledning av ökade kostnader för värme, el, reparationer och underhåll kommer hyrorna att höjas med 10 % från och med januari 2023.

De senaste årens större genomförda åtgärder:

2021

Porten

Ett nytt inpasseringssystem har installerats

2020-2022

Stammar

Partiella stambyten.

2018

Fasad

Fasad och frontspiser på gathuset återställdes i ursprungsskick.

2017

Källaren

Gamla rördelar byttes ut.

2016

Källaren

Gamla rördelar byttes ut.

2014

Tak

Snörasskydd och säkerheten för arbetare på taket förbättrades.

2013-2014

Fönster

Utvändig ommålning av samtliga fönsterbågar och fönsterfoder, byte av tätninglistor.

2013-2014

Värme

Värmecentralen byttes ut.

2011-2012

Entréer och trapphus

Målning av tak, väggar och dörrar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**2023-2024**

Avloppsstammar

Undersökning och inventering av avloppsstammar. Relining av stående avloppsstammar i båda husen, samt i lägenheter efter behov.

2023

Fönster och dörrar

Portarna och fönstren på bottenvåningen mot gatan målas under våren. Förbättringsmålning av andra fönster genomförs efter behov.

2022-

Gården

Vattendränning och marken på gården behöver förbättras

2022-2023

El

Delar av elcentralen måste förnyas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	142	92	117	155	85
Skuldsättning, kr/kvm	2 011	2 019	2 027	2 036	2 044
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	219	170	188	189
Driftskostnad, kr/kvm	459	410	393	338	382
Årsavgifter, kr/kvm	593	539	539	539	539
Totala intäkter, kr/kvm	645	551	551	547	547
Nettoomsättning, tkr	1 576	1 347	1 346	1 336	1 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	-161	-212	-58	22	-164
Soliditet, %	61	61	62	62	60

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

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

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 445 060	0	0	6 445 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 332 726	0	0	6 332 726
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 536 890	108 207	0	1 645 097
S:a bundet eget kapital, kr	14 314 676	108 207	0	14 422 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 730 831	-319 746	0	-6 050 578
Årets resultat, kr	-211 539	211 539	-160 861	-160 861
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 942 370	-108 207	-160 861	-6 211 439
S:a eget kapital, kr	8 372 306	0	-160 861	8 211 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 082 kr samt ianspråktagande skett med 91 875 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 050 578
Årets resultat, kr	-160 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 211 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 082
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 593
Balanseras i ny räkning, kr	-6 246 928

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 576 227	1 347 213
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 121 807	-1 000 985
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 258	-62 354
Planerat underhåll		-164 593	-91 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 433	-343 431
Summa rörelsekostnader		<u>-1 689 091</u>	<u>-1 498 644</u>
Rörelseresultat		-112 864	-151 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	775	627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-48 772	-60 735
Summa finansiella poster		<u>-47 997</u>	<u>-60 108</u>
Årets resultat		-160 861	-211 539

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	11 419 262	11 757 537
Inventarier och maskiner	Not 7	0	4 158
		<u>11 419 262</u>	<u>11 761 695</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 419 262</u>	<u>11 761 695</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 419	10 392
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 433 826	1 252 923
Övriga fordringar	Not 8	10 391	12 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	40 925	43 485
		<u>1 490 561</u>	<u>1 318 912</u>
Kassa och bank	Not 10	612 932	596 632
Summa omsättningstillgångar		<u>2 103 493</u>	<u>1 915 545</u>
Summa tillgångar		<u>13 522 755</u>	<u>13 677 240</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 445 060	6 445 060
Upplåtelseavgifter	6 332 726	6 332 726
Yttre underhållsfond	1 645 097	1 536 890
	<u>14 422 883</u>	<u>14 314 676</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 050 578	-5 730 831
Årets resultat	-160 861	-211 539
	<u>-6 211 439</u>	<u>-5 942 371</u>
Summa eget kapital	<u>8 211 444</u>	<u>8 372 305</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 895 000	4 915 000
	<u>4 895 000</u>	<u>4 915 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 000	20 000
Leverantörsskulder	160 415	68 401
Övriga skulder	Not 13 10 801	10 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 225 095	290 733
	<u>416 311</u>	<u>389 935</u>
Summa skulder	5 311 311	5 304 935
Summa eget kapital och skulder	<u>13 522 755</u>	<u>13 677 240</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-160 861	-211 539
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	342 433	343 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	181 572	131 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 255	-10 454
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 376	128 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	217 203	249 616
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	197 203	229 616
Likvida medel vid årets början	1 849 555	1 619 939
Likvida medel vid årets slut	2 046 758	1 849 555

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 446 276	1 314 756
Hyror	77 229	6 000
Övriga intäkter	52 722	26 487
Bruttoomsättning	<u>1 576 227</u>	<u>1 347 243</u>
Hysesförluster	0	-30
	1 576 227	1 347 213
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	141 572	159 939
Reparationer	260 121	160 191
El	97 326	112 803
Uppvärmning	352 939	359 873
Vatten	58 866	62 413
Sophämtning	32 044	15 495
Fastighetsförsäkring	41 852	30 517
Kabel-TV och bredband	12 650	5 274
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	43 872	42 132
Förvaltningsarvoden	65 520	47 885
Övriga driftkostnader	15 044	4 463
	<u>1 121 807</u>	<u>1 000 985</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 351	1 895
Administrationskostnader	6 637	2 073
Extern revision	19 375	19 125
Konsultkostnader	21 850	33 794
Medlemsavgifter	7 045	5 466
	<u>60 258</u>	<u>62 354</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	624	522
Övriga ränteintäkter	151	105
	<u>775</u>	<u>627</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	48 772	60 729
Övriga räntekostnader	0	6
	<u>48 772</u>	<u>60 735</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 166 584	15 166 584
Anskaffningsvärde mark	1 887 900	1 887 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 054 484	17 054 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 296 947	-4 958 673
Årets avskrivningar	-338 275	-338 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 635 222	-5 296 947
Utgående bokfört värde	11 419 262	11 757 537
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000	28 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	106 000	100 000
Summa taxeringsvärde	142 134 000	93 128 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	150 095	150 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 095	150 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-145 937	-140 781
Årets avskrivningar	-4 158	-5 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 095	-145 937
Bokfört värde	0	4 158
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	715	697
Skattefordran	9 676	11 416
	10 391	12 113
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	40 925	43 485
	40 925	43 485

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 10	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	1 000			
	Handelsbanken	611 932	595 632			
		612 932	596 632			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	411930	0,90%	2024-10-30	4 915 000	20 000
					4 915 000	20 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 815 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 895 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				5 000 000	5 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				20 000	20 000
					20 000	20 000
Not 13	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				10 801	10 801
					10 801	10 801
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				10 936	7 649
	Förutbetalda hyror och avgifter				112 583	175 444
	Övriga upplupna kostnader				101 576	107 640
					225 095	290 733
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Ljungqvist

.....
Fredrik Dahl

.....
Mårten Bastmark

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Mattsson
Borevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Styrmannen 17, org.nr. 716416-5958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmannen 17 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Styrmannen 17 för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN BASTMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 13:42:24



FREDRIK DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:06:29



ALEXANDER LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:17:09



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 11:12:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 11:13:59



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.