

2023

Årsredovisning Brf Klinten 1 i Sundsvall



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Klinten 1 i Sundsvall

769614-8134

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Klinten 1 i Sundsvall får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Klinten 1, bebyggdes 2008. Föreningen registrerades år 2006. Fastigheten är belägen på Granloholmsvägen 6 A-C i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 36 st carportar, 14 bilplatser samt 7 gästparkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 002,5 m² (varav bostadsrättsyta 4 002,5 m²)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal som kan hyras av alla medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan via Planima som sträcker sig till år 2056. Rekommenderad avsättning till underhållsfonden för år 2023 uppgår till 571 tkr baserat på underhållsplanen.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Dränering B-huset	2023
Gungställning med tillhörande sand togs bort och ersattes med ny gungställning med täckbark på marken	2021
En mindre vattenskada upptäcktes i övernatt-	2021

ningslägenheten när den skulle uppdateras
med ny färg och inredning och är nu åtgärdad

Målning av staket och förråd	2020
Utökning med 7 st parkeringsplatser	2019
Uppfräschning av parkeringsrutor	2019

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anordnade en fixardag under maj och oktober månad med god uppslutning av de boende.

Justering av utemiljö med flytt av vägskylt för att göra snöröjning mer smidig och effektiv.

Under maj byggdes en pergola på koloniområdet av Harlestedts Bygg AB.

Boende har skänkt blomster till sommarplantering och marschaller till storhelger för att öka trivsel och gemenskap inom föreningen.

Koloniområdet har utökats med fruktträd, gröna växter och blommor.

Nya entrékrukor av corten har inköpts till samtliga husets entreér.

Träd i området har beskurits med hjälp av medlemmar.

Förlängning av häck har planterats på sidan av C-huset.

Inköp av nya ljusslingor till husentréer.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften från januari 2024 med 5 %. Styrelsen beslutade att höja dygnsavgiften i övernattningslägenheten från 250 kronor till 300 kronor från januari 2024. Avgift av förråd, motorvärmplatser och carport har lämnats oförändrade.

Nytt 1 årigt elavtal slöts med Sundsvall Energi 1/1-24 - 1/12-24 och nytt treårsavtal har skrivits med PRESTO (brandsäkerhet)

Dräneringsarbetet i B-huset har slutförts.

Samtliga dörrar till förrådshuset har målats om.

Extra föreningsstämma har hållits i november månad för att göra fyllnadsval pga av ledamot flytt. Efter extrastämman samtalades hur föreningen kan gå vidare att sätta regelverk kring de investerade laddbilsplatserna och om föreningen ska investera i solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 och vid räkenskapsårets utgång 68. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ann Christin Timståhl	Ordförande
	Lina Ulander	Kassör, vice-ordförande
	Mats Backlund	Ledamot
	Mats Johansson	Ledamot
	Åsa Sjöblom	Ledamot

Vid extra föreningsstämman 2023-11-19 var styrelsens sammansättning:

Ann Christin Timståhl	Ordförande
Lina Ulander	Kassör, vice-ordförande
Mats Backlund	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Karin Sjögren	Ledamot

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. Utöver detta har föreningen även haft en extra föreningsstämma 2023-11-19 för fyllnadsvalet av styrelsen.

Revisorer Ess 2 redovisning & revision AB

Valberedning Per Larsson (ordförande)
Jan Berglund
Peter Sjöström

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-18.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 848	3 751	3 750	3 745	3 765
Resultat efter finansiella poster	-193	387	577	681	450
Soliditet (%)	53,1	53,5	50,8	49,8	48,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	824	808	808	808	808
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,4	86,2	86,2	86,3	85,9
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	123	114	104	108	112
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	60	58	49	51	54
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	39	40	39	37	34
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	222	211	192	196	200
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 996	6 996	7 720	7 870	8 020
Skuldränta (%)	2,5	2,3	2,0	2,0	2,0
Räntekänslighet (%)	8,5	8,7	9,6	9,7	9,9
Sparande per kvm totalyta (kr)	255	265	317	342	281

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre kostnader för periodiskt underhåll. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året och en kassabehållning på 3,2 mnkr per 2023-12-31. Utöver det har föreningen höjt avgiften med 5 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/upplåt- elseavgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 335 012	4 419 000	4 388 813	-32 657 243	386 671	32 872 253
Avsättning till fond för yttre underhåll			571 000	-571 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				386 671	-386 671	0
Årets resultat					-193 348	-193 348
Belopp vid årets utgång	56 335 012	4 419 000	4 959 813	-32 841 572	-193 348	32 678 905

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 841 571
årets förlust	-193 348
	-33 034 919

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	571 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-611 900
i ny räkning överföres	-32 994 019
	-33 034 919

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 848 323	3 750 986
Övriga rörelseintäkter		58 318	0
Summa rörelseintäkter		3 906 641	3 750 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 566 766	-1 855 575
Övriga externa kostnader		-169 618	-161 845
Personalkostnader	4	-79 537	-63 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-627 162	-621 012
Summa rörelsekostnader		-3 443 083	-2 701 897
Rörelseresultat		463 558	1 049 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 503	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 409	-662 762
Summa finansiella poster		-656 906	-662 418
Resultat efter finansiella poster		-193 348	386 671
Resultat före skatt		-193 348	386 671
Årets resultat		-193 348	386 671

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	58 211 259	58 707 630
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående arbeten	8	0	177 500
Summa materiella anläggningstillgångar		58 211 259	58 885 130

Summa anläggningstillgångar

58 211 259

58 885 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 292	816
Övriga fordringar		7 568	19 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 349	164 148
Summa kortfristiga fordringar		217 209	184 442

Kassa och bank

Kassa och bank	9	3 181 431	2 369 670
Summa kassa och bank		3 181 431	2 369 670
Summa omsättningstillgångar		3 398 640	2 554 112

SUMMA TILLGÅNGAR

61 609 899

61 439 242

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		53 885 012	53 885 012
Upplåtelseavgifter		2 450 000	2 450 000
Uppskrivningsfond		4 419 000	4 419 000
Fond för yttre underhåll		4 959 813	4 388 813
Summa bundet eget kapital		65 713 825	65 142 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-32 841 571	-32 657 243
Årets resultat		-193 348	386 671
Summa fritt eget kapital		-33 034 919	-32 270 572
Summa eget kapital		32 678 906	32 872 253

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	21 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	28 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 000 000	0
Leverantörsskulder		290 624	87 048
Skatteskulder		5 931	3 131
Övriga skulder		17 406	17 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		617 032	459 404
Summa kortfristiga skulder		7 930 993	566 989

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 609 899

61 439 242

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 348	386 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	627 162	621 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	433 814	1 007 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-476	-540
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 292	5 033
Förändring av leverantörsskulder	203 576	-19 519
Förändring av kortfristiga skulder	160 429	24 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765 051	1 016 701
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 041	-177 500
Erhållet bidrag anläggningstillgångar	88 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46 709	-177 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 900 000
Årets kassaflöde	811 760	-2 060 799
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 369 670	4 430 469
Likvida medel vid årets slut	3 181 430	2 369 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20 år
Markanläggning	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

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 e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 297 912	3 233 244
Hyror lokaler	67 850	59 900
Hyror parkeringar	247 668	233 590
Gemensamhetsel	117 521	106 894
Gemensamt bredband och telefoni	108 960	108 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 413	8 398
	3 848 324	3 750 986

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	241 749	314 995
Periodiskt underhåll	611 950	27 707
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	192 755	188 268
Uppvärmningskostnad	491 940	455 060
Vatten- och avloppsavgifter	155 557	158 101
Elavgifter	240 070	232 299
Renhållning	57 746	70 645
Snöröjning	315 855	143 346
Förbrukningsinventarier/materiel	14 764	15 990
Fastighetsförsäkringar	65 340	61 946
TV, bredband och telefoni	115 480	126 458
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	63 560	60 760
	2 566 766	1 855 575

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	60 000	48 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 537	15 165
Summa	79 537	63 465

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	92 994 106	92 994 106
Årets anskaffningar	42 041	0
Erhållet bidrag	-88 750	0
Omklassificeringar	177 500	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	266 795	266 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 391 692	93 260 901
Ingående avskrivningar	-8 546 770	-7 925 758
Årets avskrivningar byggnad	-608 640	-608 640
Årets avskrivningar markanläggning	-18 522	-12 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 173 932	-8 546 770
Mark	7 000 000	7 000 000
Utgående restvärde mark	7 000 000	7 000 000
Ingående nedskrivningar byggnad	-33 006 500	-33 006 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 006 500	-33 006 500
Utgående redovisat värde	58 211 260	58 707 631
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	13 000 000
	76 000 000	76 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 246	58 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 246	58 246
Ingående avskrivningar	-58 246	-58 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 246	-58 246
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 500	0
Under året nedlagda kostnader	0	177 500
Omklassificeringar	-177 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	177 500
Utgående redovisat värde	0	177 500

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 650 374	1 869 353
Swedbank placeringskonto	524 057	500 317
Swedbank fasträntekonto	1 007 000	0
	3 181 431	2 369 670

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,267	2026-05-25	5 500 000	5 500 000
Swedbank	1,95	2024-05-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1,95	2025-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,322	2027-05-25	5 500 000	5 500 000
			28 000 000	28 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 000	0

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 0 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 000 000 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann Christin Timståhl
Ordförande

Lina Ulander

Mats Backlund

Mats Johansson

Karin Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klinten i Sundsvall

Org.nr. 769614-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klinten i Sundsvall för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klinten i Sundsvall för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2024.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund · 10.04.2024 08:49

DOCUMENT ID:

B1DDL2mgA


ENVELOPE ID:

HJrw8hQe0-B1DDL2mgA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Klinten 1 i Sundsvall 2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund emelie.soderlund@ess2.se	 Signed Authenticated	10.04.2024 08:50 10.04.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) IP: 89.189.201.249

* 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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor