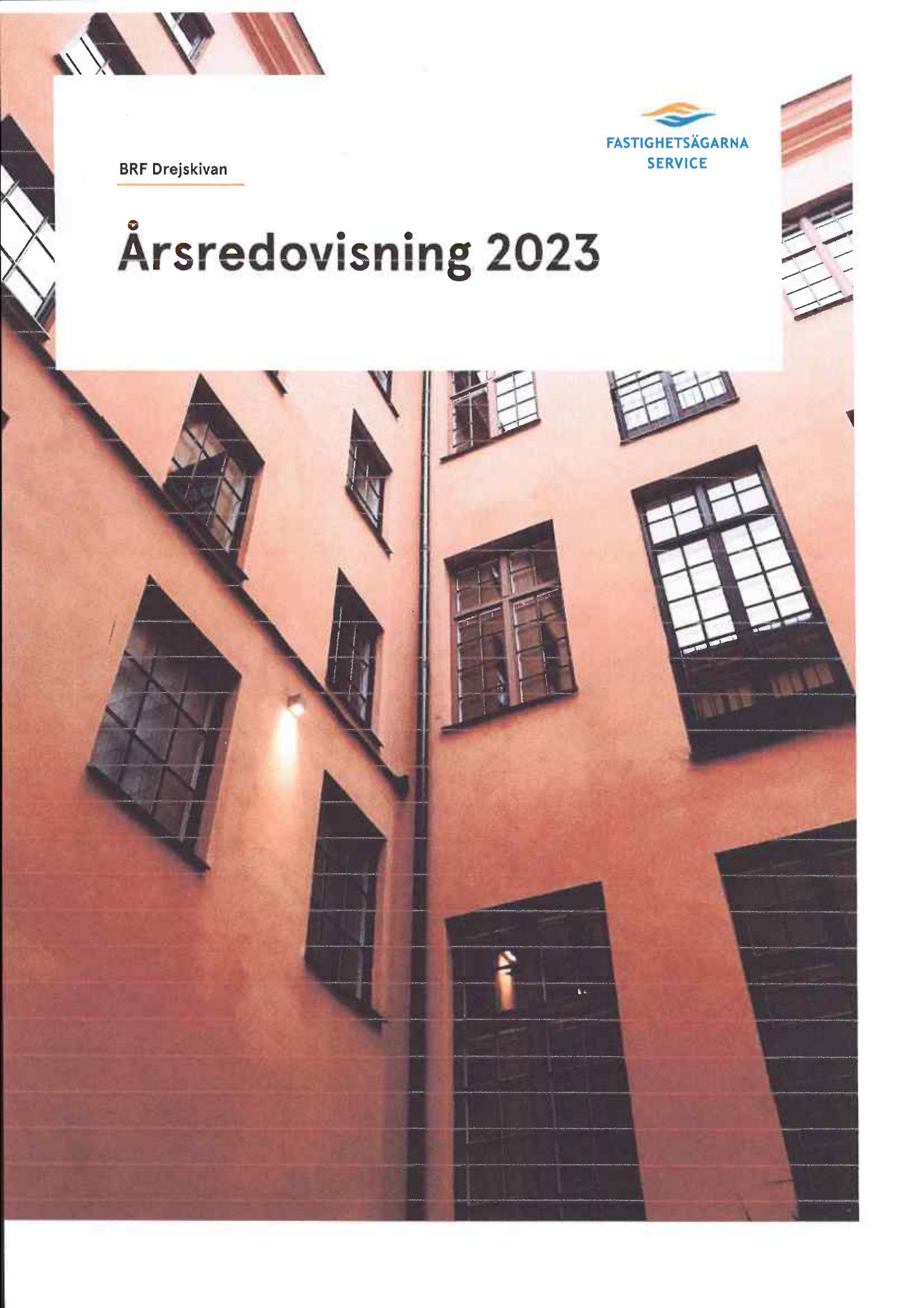
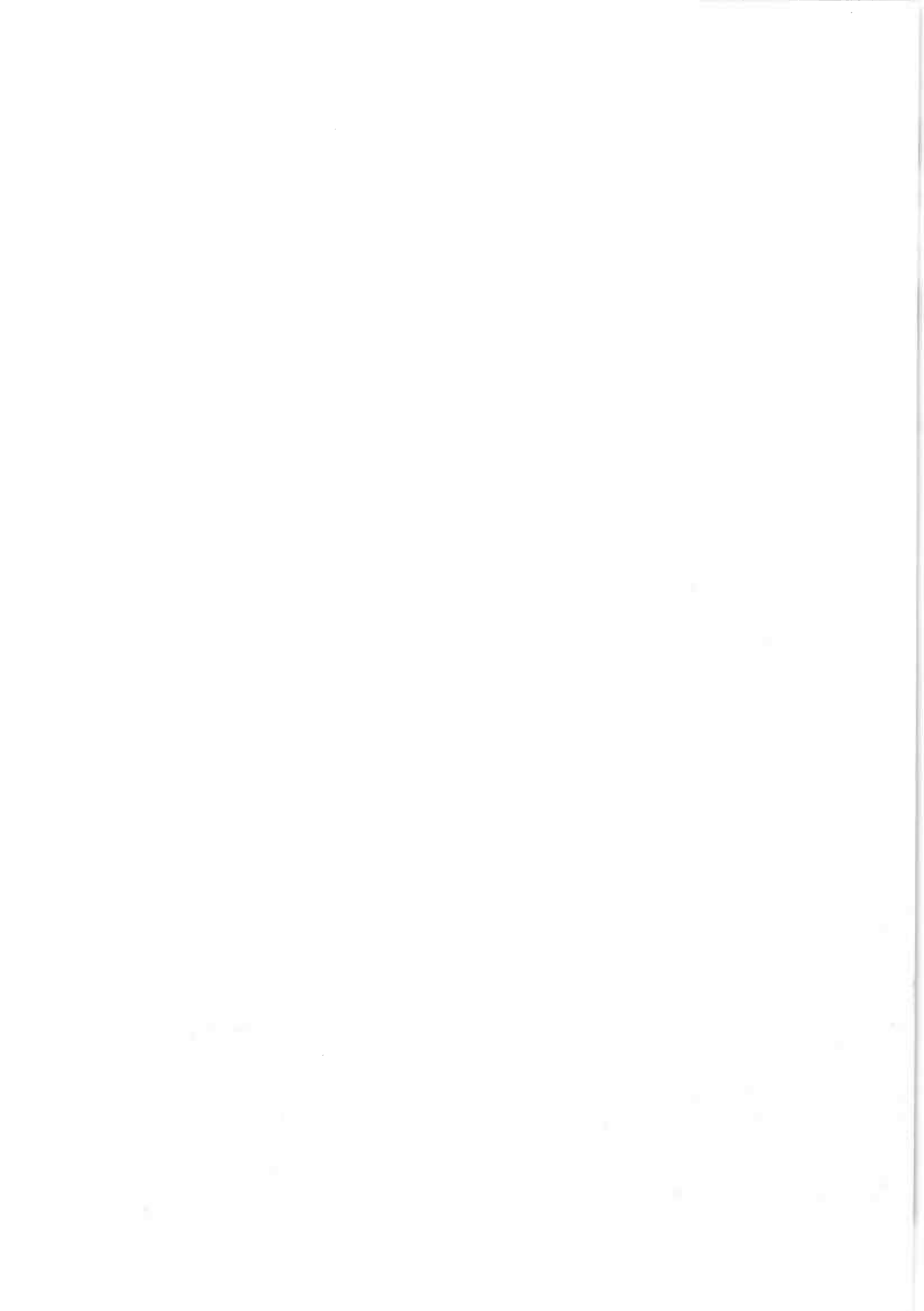


BRF Drejskivan

Årsredovisning 2023





Årsredovisning för
Brf Drejskivan
769601-1522

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

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 1995-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Rörstrandsgatan 19 och Drejargatan 7. Fastigheten byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
46	lägenheter, bostadsrätt	2738
1	lägenheter, hyresrätt	62
4	affärslokaler, hyresrätt	286

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-11. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Busk/Kim Andrews	Ledamot, Ordförande
Marie Thunberg	Ledamot, sekreterare
Susanne Blom Bååth	Ledamot
Erik Grönstrand	Ledamot
Håkan Onsjö	Ledamot
Jonas Nilsson	Ledamot
Mikael Dahl	Suppleant
Tomas Konradsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Bengt Larsson, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Elin Synnersten och Hanna Skärblom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2023

Vattenskada

Till följd av en rad vattenskador under senare år har föreningen ådragit sig en väsentlig höjning av självriskan för just vattenskador i fastigheten (3 prisbasbelopp). Styrelsen ser över alternativa försäkringsgivare men i rådande stund är det dessa villkor som gäller. Det är av största vikt att alla är noga med att göra vad man kan för att förebygga ytterligare vattenskador.

Inbrott/åverkan

Det var inbrott i källaren. Tavolinos fönsterrutor har krossats. Problemet med källardörrens lås har åtgärdats. Tavolino har ansökt om bygglov för öppningsbara fönster.

Soprum

Sopkärl för matrester har tillkommit föranlett av nya regler om sortering av matavfall. Glassortering och tidningssortering har tagits bort, vilket innebär att glas närmast ska lämnas vid sorteringen på Rörstrandsgatan på andra sidan Norrbackagatan.

Renoveringar

Som regel sker någon form av renovering i samband med att nya medlemmar flyttar in. Styrelsen har tagit fram ett underlag som beskriver vilka skyldigheter som bostadsrättsinnehavaren har att iaktta vid ombyggnad/renovering.

Mönsterstadgar

Vid ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2023 fattades beslut om att anta ny mönsterstadgar i enlighet med beslut från förgående stämma.

Hyresgäster/Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 15% från 1/7-23. Hyresgästernas hyror har justerats upp till skälig nivå. Bostadshyresgästens lägenhet har besiktats. Lägenheten är i allt väsentligt gott skick. Visst behov av uppfräschning av framförallt ytskikt i kök kan behövas. Dock föreligger inget behov av renovering.

Styrelsen

Henrik Busk avgick ur styrelsen i november. Emil Hammar som varit suppleant har också lämnat uppdraget. Kim Andrews valdes att överta rollen som ordförande den 4 december, vilket registrerades den 26 februari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 69 Under året har 8 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 556	2 342	2 177	2 055
Resultat efter fin. poster (tkr)	374	539	-12	-2 966
Soliditet (%)	70,9	69,5	68,8	69%
Nyckeltal				
Årsavgifter kr/kvm	614	572		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 210	3361		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 618	3822		
Räntekänslighet %	6%	7%		
Energikostnad kr/kvm	238	191		
Sparande per kvm	133	185		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	66%	67%		

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	672 942	-21 830 899	539 448	24 893 992
Reservering till fond för yttre underhåll			401 334	-401 334		
Balanseras i ny räkning				539 449	-539 448	
Årets resultat					373 529	373 527
Belopp vid årets utgång	<u>34 200 000</u>	<u>11 312 500</u>	<u>1 074 276</u>	<u>-21 692 784</u>	<u>373 529</u>	<u>25 267 519</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 692 784
Årets resultat	<u>373 528</u>
Totalt	<u>-21 319 256</u>
Avsättning till yttre fond	401 334
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-21 720 590</u>
Summa	<u>-21 319 256</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	2 555 832	2 341 763
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	780
Summa rörelseintäkter		2 557 032	2 342 543
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 678 248	-1 524 134
Övriga externa kostnader	5	-12 000	-9 831
Personalkostnader och arvoden	6	-90 832	-89 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 076	-38 076
Summa rörelsekostnader		-1 819 156	-1 661 739
Rörelseresultat		737 876	680 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 643	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 990	-142 358
Summa finansiella poster		-364 347	-141 356
Resultat efter finansiella poster		373 529	539 448
Resultat före skatt		373 529	539 448
Skatt			
Årets resultat		373 529	539 448

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	34 702 962	34 741 038
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 702 962	34 741 038
Summa anläggningstillgångar		34 702 962	34 741 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 774	14 290
Övriga fordringar		1 825	2 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	106 001
Summa kortfristiga fordringar		6 599	122 711
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		911 743	941 524
Summa kassa och bank		911 743	941 524
Summa omsättningstillgångar		918 342	1 064 235
SUMMA TILLGÅNGAR		35 621 304	35 805 273

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		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		1 074 276	672 942
Summa bundet eget kapital		46 586 776	46 185 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 692 784	-21 830 899
Årets resultat		373 529	539 448
Summa fritt eget kapital		-21 319 255	-21 291 451
Summa eget kapital		25 267 521	24 893 991
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 400 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 505 000	8 065 000
Leverantörsskulder		212 651	102 146
Skatteskulder		12 663	2 650
Övriga skulder		180	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	223 289	341 306
Summa kortfristiga skulder		7 953 783	8 511 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 621 304	35 805 273

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	737 877	680 804
Avskrivningar	38 076	38 076
Erlagd ränta och ränteintäkter	-364 348	-141 356
	<u>411 605</u>	<u>577 524</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 605	577 524
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	9 516	-10 774
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	106 597	4 344
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	110 505	-153 168
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-108 004	62 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	530 219	480 272
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-560 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-60 000
Årets kassaflöde	-29 781	420 272
Likvida medel vid årets början	<u>941 524</u>	<u>521 252</u>
Likvida medel vid årets slut	911 743	941 524

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)

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 20,6 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad (slutavskriven)	10%	(10%)
Installationer (slutavskriven)	20%	(20%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Maskiner	20%	(20%)

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	1 681 251	1 566 185
Hyror lägenheter	70 200	66 540
Hyror lokal	767 017	698 237
Balkongtillägg	24 934	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 430	10 801
	<u>2 555 832</u>	<u>2 341 763</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	1 200	780
Summa	<u>1 200</u>	<u>780</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	93 930	89 229
Städning	138 781	157 474
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 091	18 691
Trädgårdsskötsel	22 313	16 706
Snöröjning	81 126	33 388
Sotning	3 880	
Reparationer	54 185	113 687
El	52 820	70 223
Uppvärmning	530 639	474 609
Vatten	150 597	48 470
Sophämtning	88 810	79 246
Försäkringspremie	96 126	91 628
Självrisk	25 416	
Fastighetsavgift bostäder	78 033	70 880
Fastighetsskatt lokaler	71 153	61 570
Övriga fastighetskostnader	18 872	13 719
Kabel-tv/Bredband/IT	15 424	17 583
Förvaltningsarvode ekonomi	96 605	91 576
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 263	7 919
Panter och överlåtelse	21 001	10 870
Teknisk förvaltning utöver avtal		4 423
Juridiska åtgärder	910	40 288
Övriga externa tjänster	12 273	11 955
	<u>1 678 248</u>	<u>1 524 134</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 678 248</u>	<u>1 524 134</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		8 310
Revisionarvode	12 000	1 521
Summa	<u>12 000</u>	<u>9 831</u>

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	73 949	72 900
Sociala kostnader	16 883	16 798
	<u>90 832</u>	<u>89 698</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	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	17 000 019	17 000 019
	<u>36 188 622</u>	<u>36 188 622</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 447 584	-1 409 508
-Årets avskrivning enligt plan	-38 076	-38 076
	<u>-1 485 660</u>	<u>-1 447 584</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>34 702 962</u>	<u>34 741 038</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 577 000	41 577 000
Mark	92 201 000	92 201 000
	<u>133 778 000</u>	<u>133 778 000</u>
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	6 778 000	6 778 000
	<u>133 778 000</u>	<u>133 778 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	359 845
	359 845	359 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 845	-359 845
	-359 845	-359 845
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	1 729	3 436
Avräkningskonto Fastighetsägarna	910 014	938 088
Summa	911 743	941 524

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank *09		4,86%	3 150 000		3 150 000
Swedbank *33		4,88%	2 355 000	-60 000	2 415 000
Swedbank *73		4,74%	500 000		500 000
Swedbank *01		4,93%	500 000		500 000
Swedbank *39			-	-500 000	500 000
Swedbank *62		4,75%	1 000 000		1 000 000
Swedbank *10		1,13%	2 400 000		2 400 000
			9 905 000	-560 000	10 465 000
Kortfristig del av låneskuld					
Amortering under nästkommande år på			-60 000		-60 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			-7 505 000		-8 065 000
			2 340 000		2 340 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El		-9 687
Värme		-72 558
Vatten	-25 161	-22 663
Avfall	-7 575	-20 180
Revisionsarvode	-10 000	-8 000
Upplupna räntor	-19 627	-10 095
Förutbetalda hyror och avgifter	-132 811	-175 666
Sociala avgifter	-1	-1

Övrigt	<u>-28 114</u>	<u>-22 456</u>
	-223 289	-341 306

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	17 235 000	19 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	<u>17 235 000</u>	<u>19 000 000</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

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

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drejskivan, org.nr 769601-1522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drejskivan för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drejskivan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

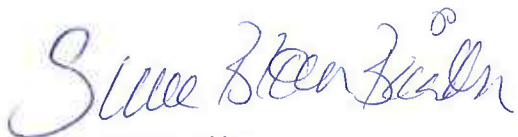
Bromma den 18 maj 2024



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Stockholm 2024-05-18



Susanne Blom Bååth



Tomas Konradsson



Erik Grönstrand



Kim Andrews



Jonas Nilsson



Marie Thunberg



Mikael Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-18



Bengt Larsson
Auktoriserad 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.