



Årsredovisning 2023



Brf Trivas i Årstahusen

Org nr 769634-2554

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Föreningen bildades den 23 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärdet 5 i Stockholm kommun. Föreningen består av ett flerfamiljshus med 78 bostadsrätter. Föreningen har 33 bilplatser och två motorcykelplatser i garage. Den totala boarean (BOA) är ca 4 553 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>16 st</u>	4 rum och kök
78 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 19 mars 2021.

Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Skyttevärdet 3 och Skyttevärdet 4 avseende garage, gård inklusive sophantering samt tvättstuga. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställda till 78/234. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande förvaltning/fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mario Ladan	Ordförande
	Philip Hammar	
	Amanda Guerra	
	Aleksandra Stamekovic	
	Pavel Hatem	
Suppleanter	Leena Bruno	
	Girish Adat	
	Michael Gudmandsen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (elva) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Viktor Månsson
	Viktor Mähler

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
-----------	----------------	--------------------------------------

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 90 000 kr inklusive sociala avgifter. Arvode till valberedningen ska utgå med 1 000 kr/person. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 9 december 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgiften, från den 1 februari 2024 med tio procent.
- Omförhandling av bredbandsavtal

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	110	108
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115	110

Under året har nio (sju) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 948	3 924	1 989
Resultat efter finansiella poster	-2 540	-2 086	-815
Soliditet (%)	82,1	81,9	81,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	726	726	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 310	14 527	14 745
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 451	14 671	14 891
Sparande per kvm (kr/kvm)*	164	267	0
Räntekänslighet (%)*	19,9	20,2	41,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	153	142	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,9	84,2	83,1

År 2021 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

*Nyckeltalen ej tillämpliga år 2021 då detta avser en förening delvis under produktion.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	310 555 000	107 214	-883 457	-2 086 382	307 692 375
Disposition av föregående års resultat:		136 590	-2 222 972	2 086 382	0
Årets resultat				-2 539 553	-2 539 553
Belopp vid årets utgång	310 555 000	243 804	-3 106 429	-2 539 553	305 152 822

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 106 430
årets förlust	-2 539 553
	-5 645 983
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	136 590
i ny räkning överföres	-5 782 573
	-5 645 983

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 948 313	3 923 588
Övriga rörelseintäkter	3	87 763	0
Summa rörelseintäkter		4 036 076	3 923 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 739 460	-1 673 511
Övriga externa kostnader	5	-217 512	-190 318
Styrelsearvode och ersättningar	6	-87 275	-64 041
Avskrivningar		-3 290 958	-3 290 958
Summa rörelsekostnader		-5 335 205	-5 218 828
Rörelseresultat		-1 299 129	-1 295 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 703	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 242 126	-791 142
Summa finansiella poster		-1 240 424	-791 142
Resultat efter finansiella poster		-2 539 553	-2 086 382
Årets resultat		-2 539 553	-2 086 382

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	370 542 605	373 833 563
Summa materiella anläggningstillgångar		370 542 605	373 833 563
Summa anläggningstillgångar		370 542 605	373 833 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 281	309 361
Övriga fordringar	8	223 801	67 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	155 347	138 757
Avräkningskonto förvaltare		955 587	1 067 538
Summa kortfristiga fordringar		1 341 016	1 583 342
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	10	0	50 000
Summa kortfristiga placeringar		0	50 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 082	2 222
Summa kassa och bank		26 082	2 222
Summa omsättningstillgångar		1 367 098	1 635 564
SUMMA TILLGÅNGAR		371 909 703	375 469 127

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		310 555 000	310 555 000
Fond för yttre underhåll		243 804	107 214
Summa bundet eget kapital		310 798 804	310 662 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 106 430	-883 458
Årets resultat		-2 539 553	-2 086 382
Summa fritt eget kapital		-5 645 983	-2 969 840
Summa eget kapital		305 152 821	307 692 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 397 500	49 348 250
Summa långfristiga skulder		32 397 500	49 348 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 399 500	17 448 750
Leverantörsskulder		267 589	261 305
Skulder till entreprenören		0	3 798
Skatteskulder		134 360	352 920
Övriga skulder		2 889	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	555 044	361 730
Summa kortfristiga skulder		34 359 382	18 428 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 909 703	375 469 127

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 539 553	-2 086 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 290 958	3 290 958
Förändring skatteskuld/fordran		-218 560	67 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		532 845	1 271 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		303 080	-309 361
Förändring av kortfristiga fordringar		-172 705	6 414
Förändring av leverantörsskulder		6 284	102 348
Förändring av kortfristiga skulder		192 405	-539 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		861 909	531 550
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-138 091	-468 450
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 119 760	1 538 210
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		981 669	1 069 760

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 224 100	3 224 100
Hyror bilplatser	589 805	592 922
Kabel-tv och bredband	81 432	81 432
Betalningspåminnelser	420	240
Avgift andrahandsupplåtelse	22 552	8 452
Öres- och kronutjämning	20 656	16 442
	3 938 965	3 923 588

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	67 132	0
Återförd kostnad av för mycket reserverat tidigare år	20 631	0
	87 763	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	237 177	231 501
Städkostnader	9 084	9 715
Snöröjning/sandning	88 791	51 614
Hisservice/besiktning	34 179	26 200
Portar	4 469	0
Besiktningkostnader	0	3 922
Gemensamhetsanläggningar	45 010	85 399
Reparationer	170 858	147 447
Hissreparationer	40 791	22 156
Planerat underhåll	1 456	24 154
Fastighetsel	214 299	236 351
Uppvärmning	373 300	342 018
Vatten och avlopp	117 564	73 468
Avfallshantering	147 559	171 492
Försäkringskostnader	77 179	72 130
Självrisker	0	2 000
Bredband	159 062	130 965
Förbrukningsinventarier	700	31 585
Förbrukningsmaterial	17 982	7 150
Övriga driftskostnader	0	4 244
	1 739 460	1 673 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	67 180	67 180
Datorkommunikation	1 450	0
Hemsida	12 500	0
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	3 228
Revisionsarvode	18 750	15 000
Ekonomisk förvaltning	94 072	85 330
Bankkostnader	2 080	500
Kreditupplysningar	0	3 658
Övriga poster	6 486	15 422
	217 512	190 318

Not 6 Styrelsearvode och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	63 000	45 083
Arvode valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter	22 275	12 968
Utbildningar	0	3 990
	87 275	64 041

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	255 113 062	255 113 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	255 113 062	255 113 062
Ingående avskrivningar byggnader	-4 936 437	-1 645 479
Årets avskrivningar	-3 290 958	-3 290 958
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 227 395	-4 936 437
Ingående värde mark	123 656 938	123 656 938
Utgående redovisat värde mark	123 656 938	123 656 938
Utgående redovisat värde	370 542 605	373 833 563
Taxeringsvärden byggnader	165 600 000	165 600 000
Taxeringsvärden mark	57 118 000	57 118 000
	222 718 000	222 718 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	131 850	0
Fodran GA garagedelägare	91 951	67 686
	223 801	67 686

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	91 690	77 179
Kabel-tv	41 126	39 765
Ekonomisk förvaltning	22 531	21 813
	155 347	138 757

Not 10 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Årstahusen 3 Fastighets AB, 559067-1888	100%	50 000
Bolaget sålt april 2024	0	-50 000
		0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,496	2024-06-28	16 448 750	16 698 750
Nordea	0,89	2024-06-19	16 450 750	16 700 750
Nordea	1,08	2026-06-17	16 448 750	16 698 750
Nordea	1,44	2029-06-20	16 448 750	16 698 750
			65 797 000	66 797 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-33 399 500	-17 448 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 32 899 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr, varav 500 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	7 721	4 380
Styrelsearvoden	52 372	42 637
Sociala avgifter	16 000	11 089
Revision	19 692	16 188
Fastighetsel	16 137	35 737
Fjärrvärme	54 953	51 839
Avfallskostnader	10 052	28 239
Vatten och avlopp	16 120	0
Snöröjning	28 290	6 475
Kabel-tv	0	20 473
Nycklar o lås	6 099	0
Reparationer	4 369	0
Förutbetalda avgifter och hyror	323 239	144 673
	555 044	361 730

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 295 000	68 295 000
	68 295 000	68 295 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mario Ladan
Ordförande

Philip Hammar

Amanda Guerra

Aleksandra Stamekovic

Pavel Hatem

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Trivas_i_Årstahusen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-23 15:46:17

Dokumentet är undertecknat av:

 ALEKSANDRA STAMENKOVIC (19830227XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 11:59:04
 AMANDA GUERRA (19960302XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 11:48:19
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-05-23 15:46:17
 MARIO LADAN (19911122XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 12:30:47
 PAVEL HATEM (19821001XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 15:33:32
 Philip Leonardo Hammar (19971211XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 13:00:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Trivas_i_Årstahusen.pdf (270512 byte)

B0EFD8B5E2EEA39013FAD0BCEA96034C2F4BFCA3B5B6B04902C1A3AA0C5B112EC130B15DA3963E89089D
02F211D01DC54978633F38B16B1B9AC967DF9118694E

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahuset

Org.nr. 769634 - 2554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahuset för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahusens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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 revisionsmed 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahuset 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahuset 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-23 15:47:00

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2024-05-23 15:47:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (178406 byte)

59DC22B84E38CB9EE5C5730D4F0315AD684C1C33716610CA8530800AFD1B28803362994D7F11E188153D
67A5037913F98148D2140A7FE2CA181395572A35F599

<https://esign.summera.support/verify>