

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Lastaren
Org nr: 716456-4572



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

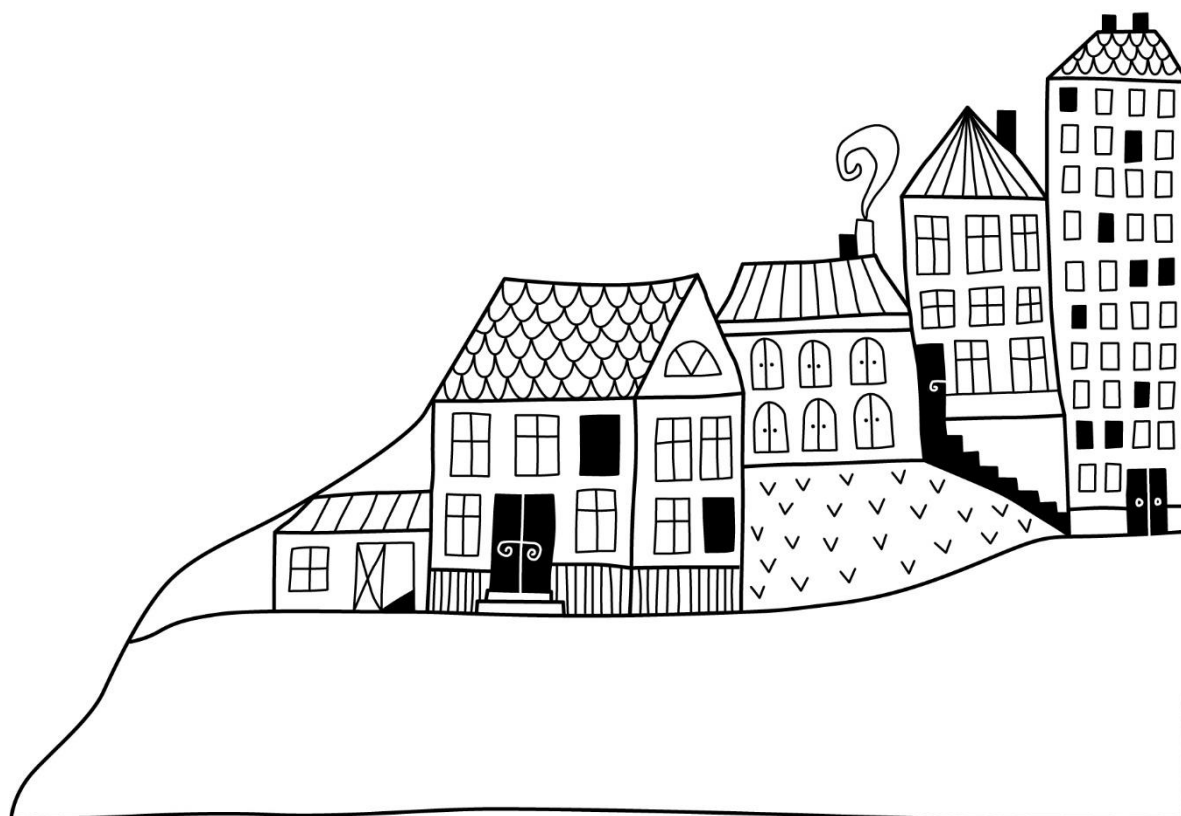
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lastaren får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 774 915 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-09.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 322 % till 110 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lastaren 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda i början av 1900-talet. Fastighetens adress är Fabriksgatan 37-39 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	12
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	24

Total tomtarea	6 732 m ²
Total bostadsarea	1 483 m ²
Årets taxeringsvärde	10 662 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 662 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Jour
Tele 2	Digitala tjänster

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 507 tkr och planerat underhåll för 859 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad av Riksbyggen. Den uppdaterades senast i april 2022. Beräknad underhållskostnad sett över 30 år är 494 tkr per år. Årets avsättning till underhållsfond är 450 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1986
Fönsterbyte	1986
Takrenovering	1986
Fjärrvärme	1996
Badrum	2007/2008
Fasadmålning	2013
Ventilation	2016
Trappor	2016
Låssystem	2017
Målning utvändigt	2019-2020
Trappor utvändigt	2020-2021-2022
Takbyte	2021-2022
Fjärrvärmecentral byte	2021-2022
Målning fönster och dörrar	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning dörrar	57 500
Krypgrund, fläktinstallation	106 223
Relining	695 550



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Maria Söderberg	Ordförande	2023
Kjell Gustavsson	Vice ordförande	2023
Mona Lindberg	Sekreterare	2023
Elisabet Johansson	Ledamot	2023

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Söderberg	Suppleant	2023
Minna Sunesson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

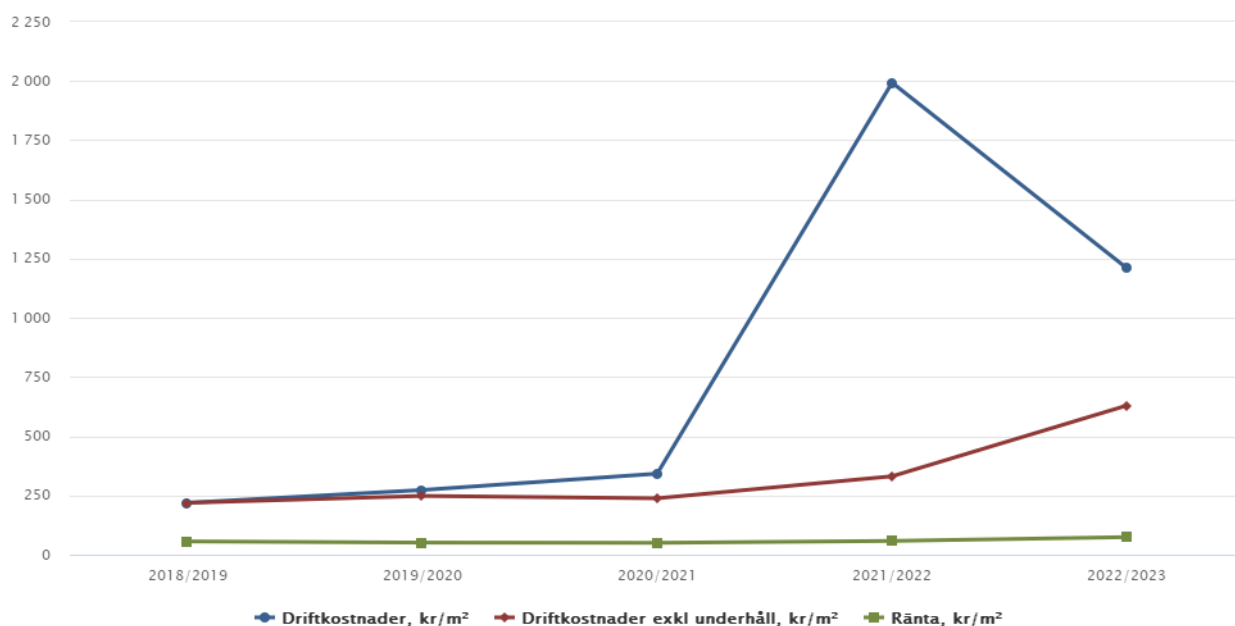
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 160	1 096	1 072	1 067	1 062
Årets resultat	-827	-2 142	233	280	369
Resultat exklusive avskrivningar	-681	-1 995	381	428	516
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	303	270	232	216	189
Balansomslutning	6 296	6 344	7 583	7 444	7 297
Soliditet %	neg	neg	28	25	22
Likviditet % exkl låneförhandlingar kommande verksamhetsår	110	322	642	630	543
Likviditet % inkl låneförhandlingar kommande verksamhetsår	-	58	105		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	782	739	723	720	716
Driftkostnader, kr/m ²	1 209	1 993	342	273	219
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	630	331	238	248	219
Ränta, kr/m ²	74	58	50	51	56
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	964	835	645
Lån, kr/m ²	4 027	4 117	3 532	3 622	3 712



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 802	0	1 800 286	-2 142 484
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 142 484	2 142 484
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-450 000	450 000	
Årets resultat				-826 909
Vid årets slut	298 802	0	-342 198	-826 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-342 198
Årets resultat	-826 909
Årets fondavsättning	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	450 000
Summa	-1 169 107

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 169 107

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-826 909
Årets ianspråktagande av underhållsfond	450 000
Årets fondavsättning	-450 000
	<u>-826 909</u>



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 159 692	1 095 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 616	92 190
Summa rörelseintäkter		1 379 308	1 188 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 793 360	-2 955 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 112	-106 760
Personalkostnader	Not 6	-41 627	-39 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-145 990	-147 740
Summa rörelsekostnader		-2 110 089	-3 248 898
Rörelseresultat		-730 781	-2 060 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 611	4 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-109 740	-85 964
Summa finansiella poster		-96 129	-81 647
Resultat efter finansiella poster		-826 909	-2 142 484
Årets resultat		-826 909	-2 142 484



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 863 445	5 009 435
Summa materiella anläggningstillgångar		4 863 445	5 009 435
Summa anläggningstillgångar		4 863 445	5 009 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		871	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	268 049	47 869
Summa kortfristiga fordringar		268 920	47 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 163 667	1 286 791
Summa kassa och bank		1 163 667	1 286 791
Summa omsättningstillgångar		1 432 588	1 334 773
Summa tillgångar		6 296 033	6 344 207



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	298 802	298 802	
Summa bundet eget kapital	298 802	298 802	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-342 198	1 800 286	
Årets resultat	-826 909	-2 142 484	
Summa fritt eget kapital	-1 169 107	-342 198	
Summa eget kapital	-870 305	-43 396	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 859 745	4 097 196
Summa långfristiga skulder		5 859 745	4 097 196
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	112 972	2 008 493
Leverantörsskulder		13 228	40 366
Skatteskulder		5 722	3 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 174 671	238 074
Summa kortfristiga skulder		1 306 593	2 290 407
Summa eget kapital och skulder		6 296 033	6 344 207



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	62
Fjärrvärme	Linjär	Avskriven
Badrum	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 159 692	1 095 872
Summa nettoomsättning	1 159 692	1 095 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar (panter, överlåtelse, andrahandsavgifter)	5 825	3 808
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	9 165	0
Övriga rörelseintäkter (vattenskada lgh,)	65 610	4 847
Försäkringsersättningar (vattenskada)	139 016	83 535
Summa övriga rörelseintäkter	219 616	92 190

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-859 273	-2 464 745
Reparationer (vattenskador 495 tkr, fg år 129 tkr)	-506 541	-153 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 600	-30 380
Försäkringspremier	-27 386	-25 793
Digitala tjänster	-30 240	-28 139
Systematiskt brandskyddsarbete (årsöversyn och brandsläckare)	-9 698	0
Obligatoriska besiktningar	0	-11 620
Snö- och halkbekämpning	-78 263	-53 095
Statuskontroll	0	-2 338
Förbrukningsinventarier	-1 776	-389
Vatten	-20 329	-19 258
Fastighetsel	-52 594	-29 768
Uppvärmning	-142 412	-84 847
Sophantering och återvinning	-14 574	-11 713
Förvaltningsarvode drift (tippavgifter, extra debitering teknisk förvaltning)	-18 675	-39 089
Summa driftskostnader	-1 793 360	-2 955 093

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-105 816	-78 766
IT-kostnader (hemsida)	-331	-281
Arvode, yrkesrevisorer	-8 263	-8 000
Övriga förvaltningskostnader (div ek adm, styrelsemöten, stämma)	-9 658	-14 823
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 003	-2 856
Bankkostnader	-2 000	-2 034
Summa övriga externa kostnader	-129 112	-106 760

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-29 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-11 200
Övriga kostnadsersättningar	-470	-1 510
Sociala kostnader	-4 357	-5 597
Summa personalkostnader	-41 627	-39 307



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-115 990	-115 990
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-1 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-30 000	-30 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-145 990	-147 740

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 140	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 442	4 317
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 611	4 317

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-109 740	-85 909
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-55
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-109 740	-85 964



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 172 022	7 172 022
Mark	796 780	796 780
Tillkommande utgifter	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	17 500	17 500
Markanläggning	300 000	300 000
	8 886 302	8 886 302
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 886 302	8 886 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 109 367	-2 993 378
Anslutningsavgifter	-17 500	-15 750
Tillkommande utgifter	-450 000	-420 000
Markanläggningar	-300 000	-300 000
	-3 876 867	-3 729 128
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 990	-115 990
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-1 750
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-30 000	-30 000
	-145 990	-147 740
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 022 857	-3 876 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 863 445	5 009 435
Varav		
Byggnader	3 946 665	4 062 655
Mark	796 780	796 780
Anslutningsavgifter (bredband)	0	0
Tillkommande utgifter (badrum 2008)	120 000	150 000
Markanläggningar (fjärrvärme 1996)	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 662 000	10 662 000
	10 662 000	10 662 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 662 000</i>	<i>1 662 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 043	1 783
Förutbetalda försäkringspremier	14 477	12 909
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 980	25 928
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 917	7 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 633	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 049	47 869

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	831 301	875 119
Transaktionskonto	332 367	411 673
Summa kassa och bank	1 163 667	1 286 791

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	5 972 717	6 105 689
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 972	-65 488
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 943 005
Långfristig skuld vid årets slut	5 859 745	4 097 196

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,74%	2023-06-01	20 000,00	0,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-07-30	1 238 934,00	0,00	17 988,00	1 220 946,00
STADSHYPOTEK	4,31%	2025-12-30	1 923 005,00	0,00	47 484,00	1 875 521,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2026-12-30	2 923 750,00	0,00	47 500,00	2 876 250,00
Summa			6 105 689,00	0,00	132 972,00	5 972 717,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 972 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 900	7 900
Upplupna räntekostnader	1 292	5 279
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 019 092	0
Upplupna elkostnader	3 635	2 205
Upplupna vattenavgifter	0	19 258
Upplupna värmekostnader	5 392	3 204
Upplupna kostnader för renhållning	1 295	1 134
Upplupna revisionsarvoden	8 200	8 000
Upplupna styrelsearvoden	31 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71 394
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 865	94 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174 671	238 074

Not 15 Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	7 670 000	7 670 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Bovalänge den 3/10-23
Ort och datum

Britt Maria Söderberg
Britt Maria Söderberg

Kjell Gustavsson
Kjell Gustavsson

Mona Lindberg
Mona Lindberg

Elisabet Johansson
Elisabet Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan.

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lastaren, org. nr 716456-4572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lastaren för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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.

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 uppger, 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

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 Bostadsrättsföreningen Lastaren för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 trygghetssätt.

Revisorns 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Falun den enligt min digitala signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



BRF Lastaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lastaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557503280128

Dokument

Årsredovisning 2023-06-30 203782 till CE
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2023-10-24 09:42:24 CEST (+0200) av Ewa
Wahnström (EW)*
Färdigställt 2023-10-25 09:52:45 CEST (+0200)

Initierare

Ewa Wahnström (EW)
Riksbyggen
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)
camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2023-10-25 09:52:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

