

Årsredovisning 2023

Brf Halmstrået

712800-0960



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Halmstrået

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1964-06-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Halmstrået 1 på adressen Eriksdalsgatan 52-56 i Stockholm. Nuvarande avgäldsperiod upphör 2024-10-14. Den nya avgälden är förhandlad och gäller från och med 2024-10-15. Avtalet gäller 10 år.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2066 kvm och 1 lokal om 8 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Elisabet Bern Öberg	Ordförande
Bengt Steiner	Styrelseledamot
Kenneth Gustav Blomberg	Styrelseledamot
Lena Karlsson Armini	Styrelseledamot
Susana Viaux Silva	Styrelseledamot
Joar Steneros	Suppleant
Karin Linnéa Hagersten	Suppleant
Lena Thalín	Suppleant

Valberedning

Kerstin Hjelmestam sammankallande

Mikael Spuhl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Håkan Malte Hjelmestam	Internrevisor	
Ran Tan	Intern revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Ändring av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-10-18. Ändringen gällde främst nya nyckeltal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Underhåll plåttaket. Byte av luckor mot söder (nödutgångar för skyddsrummen) Kontrollerat och fördelat materialet i de två skyddsrumsförråden. Kompletterat med material i skyddsrumsförråden.

Planerade underhåll

2024 ● Spolning av elementen. Åtgärder av räcke loftgång.

Avtal med leverantörer

Serviceavtal	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Serviceavtal	Söder Kyl
Serviceavtal	Åda Ventilation AB
Serviceavtal	CHEMI CLEAN
Serviceavtal	Hissgruppen AB
Gräsklippning och snöskottning	Myrängens Entreprenad
Städning gemensamhetsutrymmen	ABSS AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Halmstrået har avtal med NABO, ekonomisk förvaltare.

Brf Halmstrået har inget avtal med teknisk förvaltare.

Två styrelsemedlemmar har åtgärdat reparationer på fastigheten.

Om det krävs behörighet, anlitar föreningen externa firmor.

År 2023 har föreningen sparat pengar, eftersom vi inte behövt anlita hantverkare så ofta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Nya lånevillkor av fyra lån i december 2023. Nabo tog in offerter från åtta banker, föreningen fick svar från fem banker. Bästa villkoren var från SEB som föreningen anlitat tidigare. Två av lånen kommer att ha fast ränta under ett år och två rörlig ränta. Föreningen amorterade 200 000 kronor på lånen.

Förändringar i avtal

Föreningen avslutade ett serviceavtal som gällde ventilationen och förhandlade fram ett nytt, där kostnaden är mycket lägre.

Brandskyddets besiktning ansvarar två i styrelsen för. Serviceavtalet som fanns är uppsagt.

Service garantin för hissarna gick ut sista december 2023. Ett nytt serviceavtal finns nu med Hissgruppen AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen utökades med en suppleant efter beslut på årsstämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 811 185	1 640 838	1 635 840	1 438 538
Resultat efter fin. poster	19 642	2 456	-161 127	-391 560
Soliditet (%)	37	36	36	47
Yttre fond	2 168 496	2 394 621	2 192 976	2 310 408
Taxeringsvärde	85 036 000	85 036 000	62 031 000	62 031 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	763	763	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 073	5 170	5 275	4 461
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 054	5 150	5 254	-
Sparande per kvm totalyta, kr	168	161	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	47	26	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	86	81	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	21	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	154	133	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	0,81	-	-
Räntekänslighet (%)	5,87	6,6	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 215 004	-	-	2 215 004
Upplåtelseavgifter	3 076 439	-	-	3 076 439
Fond, yttre underhåll	2 394 621	-	-226 125	2 168 496
Balanserat resultat	-1 410 843	2 456	226 125	-1 182 263
Årets resultat	2 456	-2 456	19 642	19 642
Eget kapital	6 277 677	0	19 642	6 297 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 182 263
Årets resultat	19 642
Totalt	-1 162 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-88 642
Balanseras i ny räkning	-1 343 978
	-1 162 620

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 811 185	1 638 215
Övriga rörelseintäkter	3	15 761	2 623
Summa rörelseintäkter		1 826 946	1 640 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 093 155	-1 148 536
Övriga externa kostnader	9	-94 796	-93 853
Personalkostnader	10	-74 281	-48 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 316	-267 173
Summa rörelsekostnader		-1 501 548	-1 558 536
RÖRELSERESULTAT		325 398	82 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 382	7 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-332 137	-86 987
Summa finansiella poster		-305 755	-79 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 642	2 456
ÅRETS RESULTAT		19 642	2 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	15 546 389	15 785 705
Summa materiella anläggningstillgångar		15 546 389	15 785 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 546 389	15 785 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 601	0
Övriga fordringar	14	647 442	385 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 191	0
Summa kortfristiga fordringar		751 234	385 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		878 716	1 091 168
Summa kassa och bank		878 716	1 091 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 629 950	1 476 291
SUMMA TILLGÅNGAR		17 176 339	17 261 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 291 443	5 291 443
Fond för yttre underhåll		2 168 496	2 394 621
Summa bundet eget kapital		7 459 939	7 686 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 182 263	-1 410 843
Årets resultat		19 642	2 456
Summa fritt eget kapital		-1 162 620	-1 408 388
SUMMA EGET KAPITAL		6 297 319	6 277 677
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 481 808	10 682 028
Leverantörsskulder		42 535	45 139
Skatteskulder		10 902	6 462
Övriga kortfristiga skulder		-991	20 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	344 766	230 075
Summa kortfristiga skulder		10 879 020	10 984 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 176 339	17 261 996

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 398	82 302
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 316	267 173
	564 714	349 475
Erhållen ränta	26 382	7 140
Erlagd ränta	-328 833	-82 584
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 262	274 032
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 992	-253 094
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 616	332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 870	21 270
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 742
Amortering av lån	-200 220	-225 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 220	-215 478
ÅRETS KASSAFLÖDE	294 650	-194 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 208 145	1 402 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 502 796	1 208 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Halmstrået har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Redovisning av kostnader

Periodiseringsprincipen har ändrats mot föregående år vilket ger bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,86 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 742 124	1 576 555
Hysesintäkter, lokaler	6 600	4 000
Kabel-TV/Bredband	42 408	42 408
El	295	220
Övriga intäkter	19 758	15 033
Summa	1 811 185	1 638 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	483	2 623
Elprisstöd	15 278	0
Summa	15 761	2 623

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	23 250
Besiktning och service	20 345	49 268
Städning	49 722	44 736
Hiss serviceavtal	6 011	5 691
Trädgårdsarbete	19 750	2 102
Snöskottning	32 608	10 194
Övrigt	11 550	0
Summa	139 986	135 241

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 989	0
Bostäder VVS	10 768	0
Tvättstuga	4 991	0
Soprum/miljöanläggning	0	5 163
Dörrar och lås/porttele	5 063	15 250
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 250
El	15 498	0
Fönster	0	148 875
Gård/markytor	0	10 000
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 300
Summa	38 309	194 838

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	43 425	0
Ventilation	8 349	65 000
Tak	36 868	0
Summa	88 642	65 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	138 973	98 081
Uppvärmning	242 260	178 346
Vatten	80 820	42 731
Sophämtning	46 847	33 074
Summa	508 900	352 232

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 344	25 406
Tomträttsavgälder	199 500	266 000
Kabel-TV	18 084	23 177
Bredband	31 806	42 408
Fastighetsskatt	49 584	44 234
Summa	317 318	401 225

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 681	14 327
Övriga förvaltningskostnader	11 719	16 524
Revisionsarvoden	18 125	15 750
Ekonomisk förvaltning	44 624	47 252
Tidigare förvaltning	12 768	0
Bankkostnader	1 879	0
Summa	94 796	93 853

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	55 000	44 260
Övriga arvoden	2 000	1 400
Sociala avgifter	17 281	3 314
Summa	74 281	48 974

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	332 046	87 067
Övriga räntekostnader	91	-80
Summa	332 137	86 987

NOT 12, BYGGNADER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 259 150	21 259 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 259 150	21 259 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 473 445	-5 233 838
Årets avskrivning	-239 316	-239 607
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 712 761	-5 473 445
Utgående restvärde enligt plan	15 546 389	15 785 705
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 036 000	32 036 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
Summa	85 036 000	85 036 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	363 604	363 604
Utgående anskaffningsvärde	363 604	363 604
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-363 604	-336 038
Avskrivningar	0	-27 566
Utgående avskrivning	-363 604	-363 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 990	36 310
Övriga fordringar	5 372	231 836
Klientmedel hos SBC	0	116 978
Nabo Klientmedelskonto	365 547	0
Borgo	258 533	0
Summa	647 442	385 124

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 033	0
Försäkringspremier	9 171	0
Kabel-TV	6 331	0
Tomträtt	66 500	0
Förvaltning	11 156	0
Summa	94 191	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-12-28	4,08 %	3 306 106	3 306 106
SEB	2024-01-28	4,58 %	1 617 742	1 617 742
SEB	2024-12-28	4,54 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-12-28	4,08 %	1 906 000	1 906 000
SEB	2024-12-28	4,54 %	2 651 960	2 852 180
Summa			10 481 808	10 682 028
Varav kortfristig del			10 481 808	10 682 028

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 231 533 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 742	0
Städning	3 913	0
El	12 875	0
Uppvärmning	32 455	0
Vatten	11 716	0
Löner	50 000	50 000
Uppkost bredband	21 204	0
Sociala avgifter	27 175	15 710
Utgiftsräntor	9 194	5 890
Förutbetalda avgifter/hyror	170 492	158 475
Summa	344 766	230 075

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 464 000	17 399 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2024-01-01 med 15%. Underlag för höjningen är ökade kostnader för el, fjärrvärme, vatten m.m. Den nya avgiften för tomträttsavgälden gäller från och med 2024-10-15. Räntorna ökar på föreningens lån. Ett lån ska omförhandlas 2024-01-28.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bengt Steiner
Styrelseledamot

Elisabet Bern Öberg
Ordförande

Kenneth Gustav Blomberg
Styrelseledamot

Lena Karlsson Armini
Styrelseledamot

Susana Viaux Silva
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor

Håkan Malte Hjelmestam
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.04.2024 11:49

DOCUMENT ID:

B143qM3mbR

ENVELOPE ID:

HyeiqGnQ-C-B143qM3mbR

DOCUMENT NAME:

Brf Halmstrået, 712800-0960 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Steiner steinerbengt@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 11:53 22.04.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/25) IP: 104.28.31.65
2. LENA KARLSSON ARMINI lenaarmini@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 14:22 22.04.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/19) IP: 151.15.106.2
3. Susana Beatriz Viaux Silva susvia48@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 15:57 22.04.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/12) IP: 84.216.45.37
4. ELISABET BERN ÖBERG elisabethbern@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 17:28 22.04.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/12) IP: 84.216.45.43
5. KENNETH GUSTAV BLOMBERG kenneth.blomberg7680@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:45 23.04.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/15) IP: 84.216.45.34
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	23.04.2024 15:48 23.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109
7. Håkan Malte Hjelmestam Hakan@hjemlestam.se	Signed Authenticated	23.04.2024 18:41 23.04.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/11) IP: 84.216.45.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Halmstrået, org.nr 712800-0960.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Halmstrået för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Halmstrået för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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 betryggande sätt.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Håkan Malte Hjelmestam
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.04.2024 11:49

DOCUMENT ID:

Hkf25Gn7WA

ENVELOPE ID:

rysqfhmZC-Hkf25Gn7WA

DOCUMENT NAME:

RB BRF Halmstra?et 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	23.04.2024 15:49 23.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109
2. Håkan Malte Hjelmestam Hakan@hjemestam.se	Signed Authenticated	23.04.2024 18:48 23.04.2024 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/11) IP: 84.216.45.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed