



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Regissören



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Regissören med säte i Trollhättan org.nr. 769617-3272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nohab 8	2016-05-16	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2693
18	garageplatser	234
18	p-platser	180
10	Förråd	50

Totalt 74 objekt **3157**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 11 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningens fastighet Nohab 8 är belägen på adresserna Ångloksgatan 8, 10 och 12 i Trollhättan. På fastigheten finns 3 st bostadshus i 3-4 st våningar i sluttning.

I föreningen finns också 8 st besöksplatser och 2 st handikapplatser.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Nohab GA:6	G:A	717914-3115	1 / 6	Naturområde med tillhörande damm.

Totalt 1 objekt

Övriga deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Nohab 1, 7, 9 och 10.

Fastigheten belastas av servitut för gångväg till förmån för Nohab 1. Fastigheten belastas också av ledningsrätt för VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och optofiber till förmån för Trollhättans Energi.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Lindberg	Ordförande
Dennis Kristensson	Sekreterare
Jenny Fagerberg	Ledamot
Stellan Edström	Ledamot
Renate Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Lindberg, Jenny Fagerberg och Stellan Edström.

Firman tecknas två i förening av Åke Lindberg, Dennis Kristensson, Stellan Edström och Renate Karlsson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Bertil Lindahl (ordförande) och Ulla Edström, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som senast uppdaterades 2023.

Installation av 28 st laddboxar skedde i januari. Bidrag gavs med 216 562 kr, 50 % av kostnaden.

OVK besiktning gjordes i november.

En extra amortering på föreningens lån gjordes i oktober på 500 000 kr.

Ekonomi:

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

En höjning med 5 % på årsavgift andelstal drift gjordes senast 2024-01-01 och en sänkning med 1,59 % på andelstal kapital gjordes senast 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifter el-, kall- och varmvattenförbrukning samt på elbilsladdningsförbrukning. Moms tillkommer på dessa avgifter.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 350 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 113 813 kr.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2032.

Aktiviteter:

Städdag i april

Föreningsstämma i maj

"Kubb och Bubbel" i augusti

Höststädning i september

Grantändning med glöggmingel i november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Anlagt ny uteplats med altan, möbler och grillplats. Anlagt ny gräsmatta. Bytt leverantör av mätsystem för IMD.
2020	Anlagt mur mot Dieselloksgatan. Planat ut och planterat buskar i slänt mot Dieselloksgatan. Lagt kullersten på svårskötta områden. OVK besiktning.
2023	Installation av 28 st laddboxar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Justering asfaltsytor.
2026	OVK Besiktning.
2027	Slamsugning brunnar. Laga betongtrappor. Strykning betongsocklar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	270	265	224
Skuldsättning, kr/kvm	8 949	9 220	9 483	9 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 893	10 192	10 483	10 953
Räntekänslighet, %	16	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	134	122	125	118
Årsavgifter, kr/kvm	694	675	683	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	717	696	703	686
Nettoomsättning, tkr	2 134	2 072	2 091	2 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	7	13	-101
Soliditet, %	75	75	74	73

Upplysning vid förlust:

De största anledningarna till 23 års förlust var: Kraftigt ökad kostnad för snörenhållning. Ökade kostnader för löpande underhåll i övrigt.

För att motverka negativa resultat kommer vi att öka årsavgift drift.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 360 000	0	0	72 360 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 200 000	0	0	10 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 390 000	0	400 000	1 790 000
S:a bundet eget kapital, kr	83 950 000	0	400 000	84 350 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 840 433	7 118	-400 000	-2 233 315
Årets resultat, kr	7 118	-7 118	-67 186	-67 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 833 315	0	-467 186	-2 300 501
S:a eget kapital, kr	82 116 685	0	-67 186	82 049 499

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 833 315
Årets resultat, kr	-67 186
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 300 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 300 501

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -467 186.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 133 713	2 072 163
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 133 713	2 072 163
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-797 251	-748 438
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 417	-130 682
Personalkostnader	Not 5	-39 701	-38 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-782 568	-795 354
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 724 936	-1 712 697
RÖRELSERESULTAT		408 777	359 465
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 285	3 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 248	-355 386
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-475 963	-352 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 186	7 118
ÅRETS RESULTAT		-67 186	7 118

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	108 246 933	109 022 282
Materiella anläggningstillgångar	Not 8	209 344	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>108 456 277</u>	<u>109 022 282</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 456 277</u>	<u>109 022 282</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	Not 9	13 697	12 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 995	35 946
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>53 005</u>	<u>48 565</u>
Kassa och bank	Not 11	581 752	895 131
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>581 752</u>	<u>895 131</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>634 757</u>	<u>943 696</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>109 091 034</u>	<u>109 965 978</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 560 000	82 560 000
Fond för yttre underhåll	1 790 000	1 390 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	84 350 000	83 950 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 233 315	-1 840 433
Årets resultat	-67 186	7 118
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 300 501	-1 833 315
Summa eget kapital	82 049 499	82 116 685
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 037 200	19 838 675
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20 037 200	19 838 675
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 605 375	7 607 800
Leverantörsskulder	0	5 008
Skatteskulder	22 720	21 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 376 240	375 950
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 004 335	8 010 618
Summa skulder	27 041 535	27 849 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 091 034	109 965 978

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	408 777	359 465
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	782 568	795 354
	1 191 345	1 154 819
Erhållen ränta	12 285	3 038
Erlagd ränta	-488 248	-355 386
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	715 382	802 472
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 440	-1 295
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 857	33 108
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	707 084	834 285
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-216 563	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-216 563	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-803 900	-783 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-803 900	-783 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-313 379	51 085
Likvida medel vid årets början	895 131	844 046
Likvida medel vid årets slut	581 752	895 131
	-313 379	51 085

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 15 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter drift	1 545 708	1 472 064
Årsavgifter kapital	148 176	148 896
Hysesintäkt garage och bilplatser	226 800	226 800
Hysesintäkt övrigt	24 000	24 000
Årsavgift kall- och varmvatten	80 814	85 702
Årsavgift el	93 522	111 403
El laddstationer	13 825	2 197
Övriga primära intäkter och ersättningar	868	1 101
	2 133 713	2 072 163
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 651	-27 567
El	-137 379	-120 943
Uppvärmning	-202 367	-186 717
Vatten	-59 850	-54 453
Renhållning	-50 089	-48 562
TV, bredband, iptelefoni	-75 355	-75 344
Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
Serviceavtal	-78 760	-71 292
Förvaltningskostnader	-141 129	-128 459
Försäkringar	-22 416	-20 132
Fastighetsskatt	-11 360	-11 360
Övriga driftskostnader	-3 396	-3 610
	-797 251	-748 438
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	0
	0	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 875	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-85 818	-81 772
Föreningsverksamhet	-2 367	-7 710
Konsulter	0	-25 114
Stämma och styrelse	-1 357	-1 461
	-105 417	-130 682
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-25 000	-25 000
Löner för anställda	-7 150	-6 050
Övriga personalkostnader	-568	-459
Sociala avgifter	-6 983	-6 715
	-39 701	-38 224
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-768 000	-788 000
Markanläggningar	-7 349	-7 354
Maskiner och tekniska anläggningar	-7 219	0
	-782 568	-795 354

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 180 000	92 180 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 570 000	20 570 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	146 985	146 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 896 985	112 896 985

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 860 000	-3 072 000
Årets avskrivningar byggnader	-768 000	-788 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 703	-7 349
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 349	-7 354
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 650 052	-3 874 703

Utgående redovisat värde

108 246 933 109 022 282

Redovisade värden byggnader	87 552 000	88 320 000
Redovisade värden mark	20 570 000	20 570 000
Redovisade värden markanläggningar	124 933	132 282

Fastighetsbeteckning: Nohab 8.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	45 000 000	6 200 000	51 200 000	51 200 000
Lokaler	2017	864 000	272 000	1 136 000	1 136 000
		45 864 000	6 472 000	52 336 000	52 336 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 390 000	30 390 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 390 000	30 390 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	216 563	0
Utgående anskaffningsvärden	216 563	0

Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 219	0
Utgående avskrivningar	-7 219	0

Utgående redovisat värde

209 344 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 697	12 619
	13 697	12 619

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 995	35 946
	37 995	35 946

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank AB

581 752	895 131
581 752	895 131

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,81%	2025-10-24	7 238 400	76 800
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2024-10-25	6 379 775	78 300
Swedbank Hypotek AB	4,62%	2025-10-24	6 803 900	82 800
Swedbank Hypotek AB	1,29%	2026-10-23	6 220 500	66 000
			26 642 575	303 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 037 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

225 600

Lån som ska konverteras inom ett år

6 379 775

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 605 375

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 215 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

25 123 075

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	90 810	105 310
Förutbetalda årsavgifter och hyror	183 722	198 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 708	72 526
	376 240	375 950

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Åke Lindberg

Dennis Kristensson

Jenny Fagerberg

Renate Karlsson

Stellan Edström

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

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regissören, org.nr. 769617-3272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regissören för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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, förfälskning, 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 händelsema 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Regissören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 08:20:30



STELLAN EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:53:24



JENNY FAGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 08:46:49



DENNIS KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:57:47



RENATE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 17:31:58



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:05:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Regissören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:05:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.