

Årsredovisning 2023

Brf Formen VI

702000-6156



 **nabo**



H1lkj576kC-Skgjqmp1A

Välkommen till årsredovisningen för Brf Formen VI

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-01. Stadgar registrerades 2014-05-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Formen 6	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm där det ingår ett fullserviceavtal med Anticimex Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 398 kvm och 4 lokaler om 227 kvm. Byggnadernas totalyta är 1619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael La Placa	Styrelseledamot, Ordförande
Erik Axel Edin	Styrelseledamot, ekonomiansvarig
Ida Brännström	Styrelseledamot
Malin Maria Erlandsson	Styrelseledamot
Patrik Christiansen	Styrelseledamot
Hans Jesper Böcker	Suppleant
Agneta Thögersen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023	● Inköp ny tvättmaskin Inköp av ny port mot Birkagatan Renovering av uteplats
2022	● OVK Reparerat skador på stenläggningen i trapphuset Utökat brandsäkerheten i fastigheten Nylagd gräsmatta på innergården
2021	● Installation av ny porttelefon samt utdelning av blippar Ombyggnad och renovering av hiss Stamspolning Fuktmätning i gemensamhetsutrymmen utan anmärkning Utrivning av golv i gemensamhetsutrymmet för att minska risk för fukt Nyinköpt ytterdörr till frisörsalongen
2020	● Utförd energideklaration Beskränning av föreningens körsbärsträd
2018	● Ommålning av yttertak
2016	● Renovering trapphus Nya tvättmaskiner & Torkskåp OVK
2015-2016	● Uppdatering av rör i källaren
2015	● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen utfört ett antal större underhåll (port, tvättmaskin, uteplats) som samtliga finansierats via kassan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 103	1 044	1 014	961
Resultat efter fin. poster	-379	-151	-1 465	-191
Soliditet (%)	51	53	53	55
Yttre fond	506	464	538	426
Taxeringsvärde	68 216	68 216	57 941	56 317
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	288	288	288	288
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	36,2	37,3	39,5	41,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 539	2 579	2 619	2 670
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 192	2 227	2 253	2 296
Sparande per kvm totalyta, kr	59	73	-58	-10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	37	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	144	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	205	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	1,63	0,90	1,27
Räntekänslighet (%)	8,81	8,95	9,08	9,26

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.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen utfört ett antal större underhåll (port, tvättmaskin, uteplats) som finansierats via kassan och påverkat resultat och kassaflöde negativt. Det nya ränteläget samt ökade löpande kostnader har även det påverkat resultat och kassaflöde negativt.

Föreningens lokalhyror justeras årligen via indexklausul i avtalen vilket gör att en stor del av föreningens intäkter följer det allmänna kostnadsläget. Då räntenivån ser ut att plana ut på en högre nivå än före 2022/2023 kommer årsavgiften att ses över och höjas för att på så sätt förbättra föreningens kassaflöde och öka sparandet. Detta kommer förbättra förutsättningarna för att på samma sätt som 2023 hantera mindre investeringar i fastigheten via kassan snarare än att ta upp nya lån.

Föreningen ser vissa större underhållsbehov de närmaste fem till tio åren. Detta kommer kräva utökad lånefinansiering. Detta bedöms ej utgöra något problem då föreningen dels är lågt skuldsatt idag, dels löpande amorterar på befintliga lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	53	-	-	53
Upplåtelseavgifter	7 135	-	-	7 135
Fond, yttre underhåll	464	-	42	506
Uppskrivningsfond	1 476	-	-	1 476
Direkt kapitaltillskott	140	-	-	140
Balanserat resultat	-4 638	-151	-42	-4 831
Årets resultat	-151	151	-379	-379
Eget kapital	4 480	0	-379	4 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 831
Årets resultat	-379
Totalt	-5 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-300
Balanseras i ny räkning	-5 047
	-5 210

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	1 103	1 044
Övriga rörelseintäkter	3	9	35
Summa rörelseintäkter		1 112	1 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 057	-854
Övriga externa kostnader	9	-110	-111
Personalkostnader	10	-31	-31
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175	-175
Summa rörelsekostnader		-1 374	-1 171
RÖRELSERESULTAT		-262	-92
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-131	-59
Summa finansiella poster		-117	-58
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-379	-151
ÅRETS RESULTAT		-379	-151

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	7 559	7 717
Maskiner och inventarier	13	24	40
Summa materiella anläggningstillgångar		7 582	7 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 585	7 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	20
Övriga fordringar	15	6	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	79	75
Summa kortfristiga fordringar		111	109
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	422	633
Summa kassa och bank		422	633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		533	741
SUMMA TILLGÅNGAR		8 118	8 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 328	7 328
Uppskrivningsfond		1 476	1 476
Fond för yttre underhåll		506	464
Summa bundet eget kapital		9 310	9 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 831	-4 638
Årets resultat		-379	-151
Summa fritt eget kapital		-5 210	-4 788
SUMMA EGET KAPITAL		4 100	4 480
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		86	25
Summa långfristiga skulder		86	25
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 549	3 605
Leverantörsskulder		54	52
Övriga kortfristiga skulder		25	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	303	312
Summa kortfristiga skulder		3 931	3 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 118	8 502

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-262	-92
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	175	175
	-87	83
Erhållen ränta	7	1
Erlagd ränta	-134	-42
Erhållen utdelning	6	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-207	42
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2	252
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-216	260
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56	-56
Depositioner	62	9
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6	-47
ÅRETS KASSAFLÖDE	-211	213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	633	419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	422	633

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Formen VI 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.

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	344	344
Hysesintäkter, lokaler	690	631
Kabel-TV/Bredband	59	59
Övriga intäkter	10	10
Summa	1 103	1 044

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	9	0
Försäkringsersättning	0	28
Återbetaln. all Framtid	0	7
Summa	9	35

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	15	14
Besiktning och service	7	25
Städning	30	29
Trädgårdsarbete	1	15
Snöskottning	4	5
Övrigt	4	0
Summa	60	89

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	17	6
Lokaler	32	0
Dörrar och lås/porttele	5	6
El	0	37
Hissar	13	0
Summa	67	49

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	109	94
Dörrar och lås/porttele	69	0
Staket/grind/terrass	122	0
Summa	300	94

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	48	60
Uppvärmning	254	233
Vatten	42	39
Sophämtning	91	91
Summa	435	423

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44	42
Kabel-TV	24	22
Bredband	34	43
Fastighetsskatt	93	92
Summa	196	198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	6
Övriga förvaltningskostnader	23	22
Revisionsarvoden	40	40
Ekonomisk förvaltning	48	43
Summa	110	111

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24	24
Sociala avgifter	7	7
Summa	31	31

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131	59
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	131	59

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 841	10 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 841	10 841
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 123	-2 965
Årets avskrivning	-159	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 282	-3 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 559	7 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 238</i>	<i>3 238</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 061	20 061
Taxeringsvärde mark	48 155	48 155
Summa	68 216	68 216

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314	314
Utgående anskaffningsvärde	314	314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-274	-258
Avskrivningar	-16	-16
Utgående avskrivning	-291	-274
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24	40

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	2
Skattefordringar	3	0
Övriga fordringar	0	7
Deklarerad skatt	0	4
Summa	6	14

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13
Fastighetsskötsel	1	1
Uppvärmning	0	6
Försäkringspremier	32	29
Kabel-TV	6	6
Bredband	5	7
Förvaltning	14	13
Summa	79	75

NOT 17, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken 628-2	92	93
Nabo Klientmedelskonto	285	358
Borgo	45	183
Summa	422	633

Föreningen har en beviljad checkkredit om 100 tkr.

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,35 %	140	160
Stadshypotek	2024-02-01	4,70 %	963	975
Stadshypotek	2024-03-01	4,35 %	1 504	1 520
Stadshypotek	2024-03-01	4,35 %	943	950
Summa			3 549	3 605
Varav kortfristig del			3 549	3 605

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 269 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	14
El	7	14
Uppvärmning	38	35
Utgiftsräntor	17	20
Vatten	7	6
Löner	24	24
Sociala avgifter	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	196	192
Summa	303	312

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 500	4 500

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Axel Edin
Styrelseledamot, ekonomiansvarig

Ida Brännström
Styrelseledamot

Malin Maria Erlandsson
Styrelseledamot

Michael La Placa
Styrelseledamot, Ordförande

Patrik Christiansen
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Formen VI

Org.nr 702000-6156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Formen VI 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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. De 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor