



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 med säte i Örebro org.nr. 769636-4962 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grundläggaren 5	2018-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	53
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	780
9	p-platser	0
Totalt 23 objekt		833

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Karlsson	Ordförande	2021-12-08
Martin Aldrin	Ledamot	2021-12-08
Bahram Pazhman	Ledamot	2021-12-08
Daniel Sörbye	Suppleant	2023-05-13
Felix Scarnke	Suppleant	2023-05-13



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Karlsson, Martin Aldrin, Bahram Pazhman, Daniel Sörbye samt Felix Scarnke.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Jonas Karlsson, Martin Aldrin och Bahram Pazhman.

Revisorer har varit: Jim Wahlström auktoriserad revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Jonas Karlsson (sammankallande), Martin Aldrin samt Bahram Pazhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +29%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel samt städning har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Telenor för bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Laddstolpar
2021	Grillplats
2021	Asfaltering
2022	Motordriven enkelgrind

Under året har föreningen ordnat med eluttag till cykelställen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Inga planerade underhåll kommande året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	274	170	127	228	262
Skuldsättning, kr/kvm	10 675	10 787	10 899	11 012	11 012
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 400	11 520	11 640	11 760	11 760
Räntekänslighet, %	12	16	17	17	19
Energikostnad, kr/kvm	210	184	193	141	149
Årsavgifter, kr/kvm	924	717	698	695	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	83	86	84	74
Totala intäkter, kr/kvm	978	813	761	771	805
Nettoomsättning, tkr	811	676	634	642	670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-97	-125	-31	-1
Soliditet, %	64	64	64	64	64

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet påverkar inte kassaflödet. Föreningen har gjort en avgiftshöjning på 15% fr.o.m. 2024-01-01.

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	16 817 625	0	0	16 817 625
Underhållsfond, kr	39 000	0	39 000	78 000
S:a bundet eget kapital, kr	16 856 625	0	39 000	16 895 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-294 717	-97 441	-39 000	-431 158
Årets resultat, kr	-97 441	97 441	-14 779	-14 779
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-392 158	0	-53 779	-445 937
S:a eget kapital, kr	16 464 467	0	-14 779	16 449 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 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	-392 158
Årets resultat, kr	-14 779
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-445 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-445 937
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	810 561	676 448
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 007	0
Summa rörelseintäkter		814 568	676 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-410 124	-360 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-13 947	-17 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-243 266	-239 121
Summa rörelsekostnader		-667 336	-616 977
Rörelseresultat		147 231	59 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 002	2 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-182 012	-158 991
Summa finansiella poster		-162 010	-156 912
Årets resultat		-14 779	-97 441

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 534 109	24 657 608
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	24 226	143 992
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 558 334</u>	<u>24 801 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 558 334</u>	<u>24 801 600</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	206	1 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	988 266	830 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 822	10 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 000 294</u>	<u>842 781</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 000 294</u>	<u>842 781</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 558 628</u>	<u>25 644 381</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 817 625	16 817 625
Fond för yttre underhåll		78 000	39 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 895 625	16 856 625
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-431 158	-294 717
Årets resultat		-14 779	-97 441
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-445 937	-392 158
Summa eget kapital		16 449 688	16 464 467
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 275 881	5 332 005
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 275 881	5 332 005
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 610 794	3 648 210
Leverantörsskulder		50 425	28 875
Skatteskuld		20 952	41 976
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 647	14 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	143 241	114 148
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 833 059	3 847 909
Summa skulder		9 108 940	9 179 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 558 628	25 644 381

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-14 779	-97 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	243 266	239 121
Kassaflöde från löpande verksamhet	228 487	141 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	248	-11 963
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 566	45 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	251 302	175 666
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-190 150
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-83 688
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-273 838
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-93 540	-93 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 540	-93 540
Årets kassaflöde	157 762	-191 712
Likvida medel vid årets början	830 092	831 653
Likvida medel vid årets slut	987 853	830 092

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,33
Markanläggningar	5
Inventarier	6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme och tv	720 624	558 612
Hyror	118 650	107 400
Övriga avgifter	21 632	8 021
Övriga intäkter	3 155	5 415
Bruttoomsättning	864 061	679 448
Hyresbortfall	-53 500	-3 000
	810 561	676 448
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	4 007	0
	4 007	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	77 521	71 762
Reparationer	38 122	5 683
El	26 510	31 496
Uppvärmning	118 587	100 523
Vatten	29 505	21 390
Sophämtning	19 125	18 034
Övriga avgifter	37 158	27 286
Förvaltningskostnader	41 557	41 747
Fastighetsavgift	22 038	21 198
Övriga driftskostnader	0	21 119
	410 124	360 238
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	0	1 485
Juridiska avgifter	756	298
Revisionskostnad	12 813	13 125
Medlems- och styrelseaktiviteter	378	1 910
Övriga kostnader	0	800
	13 947	17 618
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	219 885	219 849
Markanläggningar	18 053	9 508
Inventarier	5 327	9 764
	243 266	239 121
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	19 912	2 049
Ränteintäkter skattekonto	30	0
Övriga finansiella intäkter	60	30
	20 002	2 079
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	181 671	158 809
Räntekostnader kortfristiga skulder	341	182
	182 012	158 991

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	16 720 126	16 720 126
Årets investeringar	317 668	0
Omklassificeringar	127 518	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 847 644	16 720 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-950 967	-721 610
Årets omklassificeringar	-13 079	0
Årets avskrivningar	-237 938	-229 357
Utgående avskrivningar	-1 201 984	-950 967
Bokfört värde	15 645 660	15 769 159
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 888 449	8 888 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 888 449	8 888 449
Bokfört värde	8 888 449	8 888 449
Summa byggnader och mark	24 534 109	24 657 608
Taxeringsvärde för Grundläggaren 5 i Örebro. Värdeår 1930.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	297 000	297 000
	7 497 000	7 497 000
Mark - bostäder hyreshus	4 290 000	4 290 000
Mark - lokaler	4 290 000	4 290 000
Taxeringsvärde totalt	11 787 000	11 787 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	160 098	76 410
Årets investeringar	0	83 688
Omklassificeringar	-127 518	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 580	160 098
Ingående avskrivningar	-16 106	-6 342
Årets omklassificeringar	13 079	
Årets avskrivningar	-5 327	-9 764
Utgående avskrivningar	-8 354	-16 106
Bokfört värde	24 226	143 992

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	206	1 738			
		206	1 738			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	413	112			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	987 853	830 092			
		988 266	830 204			
Not 13	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Medlemsinsatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång		16 817 625	39 000	-294 717	-97 441
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-97 441	97 441
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			39 000	-39 000	
	Årets resultat					-14 779
	Belopp vid årets slut	0	16 817 625	78 000	-431 158	-14 779
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	133641	1,02%	2024-09-30	3 554 670	37 416
	Stadshypotek AB	229119	4,75%	2028-09-30	3 554 670	37 416
	Stadshypotek AB	988825	2,78%	2026-09-30	1 777 335	18 708
					8 886 675	93 540
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 275 881	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 418 975
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				9 354 375	9 354 375
	Summa ställda säkerheter				9 354 375	9 354 375
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				93 540	93 540
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 517 254	3 554 670
					3 610 794	3 648 210
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt				5 947	13 000
	Övriga kortfristiga skulder				1 700	1 700
					7 647	14 700
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				78 561	68 020
	Upplupna räntekostnader				56 490	26 343
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				8 190	19 785
					143 241	114 141

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Jonas Karlsson

Bahram Pazhman

Martin Aldrin

Oscar Lindell

Pontus Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Jim Wahlström

KPMG

Av stämman vald auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grundläggaren 5, org. nr 769636-4962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grundläggaren 5 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grundläggaren 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

- 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.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:37:29



BAHRAM PAZHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:40:44



MARTIN ALDRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:48:05



JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:37:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

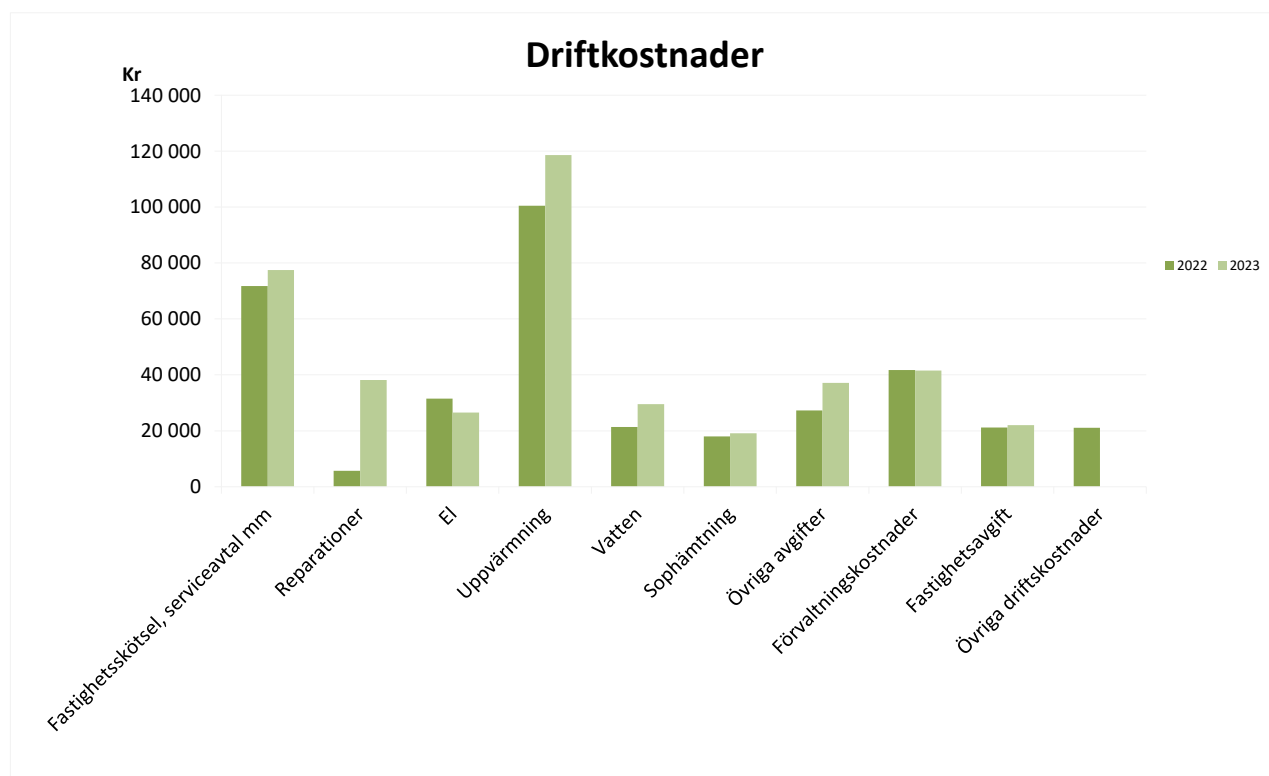
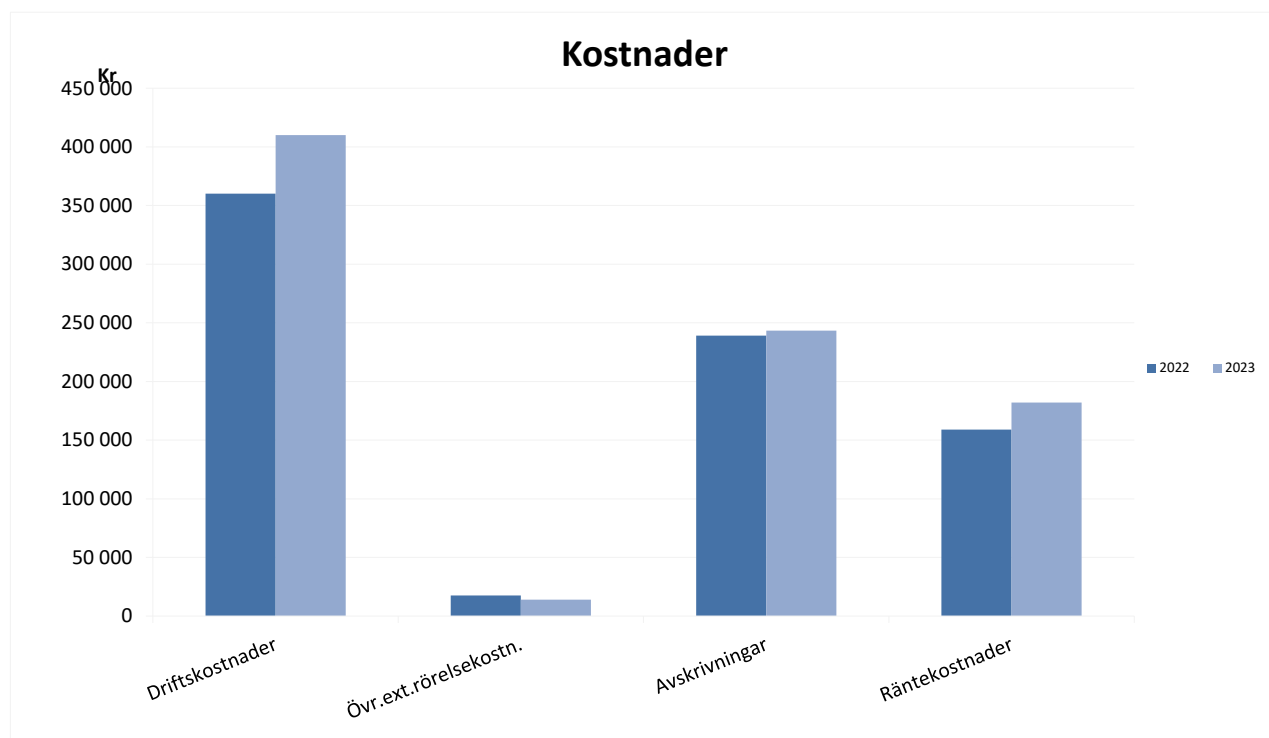
JIM WAHLSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:38:38



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5



274

KR/KVM

SPARANDE



10675

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



12%

RÄNTEKÄNSLIGHET



210

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



924

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 274 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10675 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 12%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 210 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 924 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.