

Årsredovisning 2023

Brf Takfallet 1

769634-8411



Välkommen till årsredovisningen för Brf Takfallet 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2017-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Takfallet 1	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 16 bostadsrätter om totalt 883 kvm. I föreningen finns 6 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Jessica Edberg	Ordförande
Jimmy Strömbäck	Styrelseledamot - avgått
Kristina Håkansson	Styrelseledamot - avgått
Linus Lundgren	Styrelseledamot - avgått
Jesper Homman	Styrelseledamot
Maria Svan	Styrelseledamot
Jonas Hejdenberg	Styrelseledamot
Zandra Bergman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-27 med anledning av val av ny styrelse .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte expansionskärl
Mindre dräneringsarbete
Ny återvinningsstation
- 2021** ● Nya fönster med energiglas i 12 lägenheter. På våning två och tre även bullerglas
- 2020** ● Uppfräschning av trädgård
Ommålning av trapphus, bekostat av säljare
- 2018** ● Reparation av entrétrappor
Renovering av samtliga balkongplattor
Nytt barnvagnsförråd
- 2017** ● Ny tvättstuga
Nya tvättmaskiner, 2 st
- 2015** ● Byte avlopp under fastigheten
- 1986** ● Stambyte/ nya badrum/ tilläggsisolerad fasad/ nya fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

Vi ser över befintliga avtal, även möjligheten att byta bank.

Sedan ombyggnationen har vi haft problem med värmen i vindslägenheterna, vi är i dialog med byggherren för att lösa problemet snarast.

Latent skatt kan uppkomma när föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I de fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen har inga planer på att avyttra fastigheten varför den latent skatten bedöms till noll kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet är sämre jämfört med föregående år vilket främst beror på att föreningen belastats med högre räntekostnader under 2023.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Vi har inte kunnat påverka befintliga avtal under 2023, vi tar ett omtag under 2024. Telenor sa upp sitt avtal vilket innebär minskad intäkt för föreningen.

Övriga uppgifter

Byte av expansionskärl, december 2023. Vi gjorde ett mindre dräneringsarbete på framsidan av huset, grävde upp rabatten på framsidan av huset för att undvika fukt mot fasaden. Vi byggde en återvinningstation och fräschade upp vår utemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	988 809	901 292	880 867	758 917
Resultat efter fin. poster	-209 929	140 536	-760 244	-28 848
Soliditet (%)	-25	-23	-25	-18
Yttre fond	489 000	326 000	348 782	185 782
Taxeringsvärde	18 800 000	18 800 000	16 200 000	16 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	789	789	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	60,0	66,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 817	18 864	18 979	17 865
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 749	15 788	15 884	14 951
Sparande per kvm totalyta, kr	-143	247	-732	69
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	37	29	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	168	168	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	48	42	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	253	240	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	2,29	1,53	1,78
Räntekänslighet (%)	19,88	23,97	24,06	-

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med 2023 vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -126 284 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 660 000	-	-	24 660 000
Fond, yttre underhåll	326 000	-	163 000	489 000
Balanserat resultat	-27 831 329	140 536	-163 000	-27 853 793
Årets resultat	140 536	-140 536	-209 929	-209 929
Eget kapital	-2 704 793	0	-209 929	-2 914 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning	-27 690 793
Reservering fond för yttre underhåll	163 000
Årets resultat	-209 929
Totalt	-28 063 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	-28 063 722
--------------------------	-------------

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, utifrån underhållsplan

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	988 809	901 292
Övriga rörelseintäkter	3	5 096	67 977
Summa rörelseintäkter		993 905	969 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-380 174	-306 701
Övriga externa kostnader	8	-81 873	-92 694
Personalkostnader	9	-31 734	-31 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 952	-77 952
Summa rörelsekostnader		-571 733	-509 081
RÖRELSERESULTAT		422 171	460 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		278	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 379	-319 673
Summa finansiella poster		-632 101	-319 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209 929	140 536
ÅRETS RESULTAT		-209 929	140 536

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 359 506	10 437 458
Summa materiella anläggningstillgångar		10 359 506	10 437 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 359 506	10 437 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	55 004
Övriga fordringar		33 466	22 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 465	31 696
Summa kortfristiga fordringar		70 931	109 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		873 388	1 039 823
Summa kassa och bank		873 388	1 039 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		944 318	1 149 118
SUMMA TILLGÅNGAR		11 303 824	11 586 576

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 660 000	24 660 000
Fond för yttre underhåll		489 000	326 000
Summa bundet eget kapital		25 149 000	24 986 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 853 793	-27 831 329
Årets resultat		-209 929	140 536
Summa fritt eget kapital		-28 063 722	-27 690 793
SUMMA EGET KAPITAL		-2 914 722	-2 704 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 983 850	6 617 737
Summa långfristiga skulder		12 983 850	6 617 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	922 100	7 322 988
Leverantörsskulder		41 400	36 842
Skatteskulder		55 944	49 227
Övriga kortfristiga skulder		34 949	34 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	180 304	229 626
Summa kortfristiga skulder		1 234 697	7 673 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 303 824	11 586 576

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 171	460 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	77 952	77 952
	500 123	538 139
Erhållen ränta	278	22
Erlagd ränta	-636 539	-320 257
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-136 137	217 904
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 524	-51 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 047	-11 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 660	154 618
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-34 775	-85 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 775	-85 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-166 435	69 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 823	970 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	873 388	1 039 823

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Takfallet 1 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 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	1 %
---------	-----

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

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna. Överföring har skett 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	699 636	581 599
Hysesintäkter, bostäder	210 445	204 468
Hysesintäkter, lokaler	27 173	49 025
Hysesintäkter, p-platser	42 327	41 300
Övriga intäkter	9 228	24 900
Summa	988 809	901 292

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-3	67 977
Elstöd	5 098	0
Summa	5 096	67 977

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	5 296	88
Summa	5 296	88

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	11 806	27 441
Försäkringsskador	47 821	0
Underhåll	5 693	0
Summa	65 320	27 441

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	28 081	32 942
Uppvärmning	166 635	148 544
Vatten	52 072	42 296
Sophämtning	12 813	12 154
Summa	259 601	235 936

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 555	16 841
Övrigt	3 800	3 430
Fastighetsskatt	28 602	22 965
Summa	49 957	43 236

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 995	339
Övriga förvaltningskostnader	17 593	23 035
Revisionsarvoden	20 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	41 286	42 790
Konsultkostnader	0	9 031
Summa	81 873	92 694

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 149	24 150
Sociala avgifter	7 585	7 584
Summa	31 734	31 734

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 830 900	10 830 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 830 900	10 830 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-393 442	-315 490
Årets avskrivning	-77 952	-77 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-471 394	-393 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 359 506	10 437 458
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 036 161</i>	<i>3 036 161</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Summa	18 800 000	18 800 000

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 490	4 490
Försäkringspremier	17 143	15 997
Kabel-TV	1 012	947
Räntor	4 160	0
Förvaltning	10 660	10 262
Summa	37 465	31 696

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Ålandsbanken	Rörligt	5,38 %	6 433 213	6 449 988
Ålandsbanken	Rörligt	5,37 %	6 617 737	6 617 737
Ålandsbanken	Rörligt	5,38 %	855 000	873 000
Summa			13 905 950	13 940 725
Varav kortfristig del			922 100	7 322 988

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 480 450 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 058	2 350
El	2 478	4 551
Uppvärmning	24 559	21 544
Vatten	8 700	7 838
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	52 134	52 134
Förutbetalda avgifter/hyror	82 875	135 709
Beräknat revisionsarvode	5 500	5 500
Summa	180 304	229 626

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 940 000	16 940 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har den 2024-02-01 höjts med 15%

En extra föreningsstämma har hållits den 2024-03-27 med syfte att välja en ny styrelse."



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum



Jessica Edberg
Ordförande



Jesper Homman
Styrelseledamot



Maria Svan
Styrelseledamot



Jonas Hejdenberg
Styrelseledamot



Zandra Bergman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____



Edlund & Partners
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Takfallet 1, org.nr 769634-8411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Takfallet 1 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 för föreningen.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 Takfallet 1 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor