



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Mars



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Mars med säte i Göteborg org.nr. 769614-4562 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gårda 71:6	2006-05-16	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	80
32	garageplatser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4048
Totalt 86 objekt		4128

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 2 st 1 rok, 14 st 2 rok, 27 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Gårda GA:7	G:A	717910-1311	15,06 / 100	Parkeringsanläggning i garage
Göteborg Gårda GA:6	G:A	717910-1311	15,28 / 100	Gårdsanläggning med miljöstation

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Sörensson	Ordförande	2015-11-24
Ingegärd Williamsson	Ledamot	2015-11-24
Thomas Andersson	Ledamot	2015-11-24
Olof Nilsson	Ledamot	2020-04-02
Mathias Bengtsson	Ledamot	2023-04-27
Lars Börjesson	Suppleant	2023-04-27
Magnus Hansson	Suppleant	2022-04-11
Jim Lien	Suppleant	2023-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Sörensson, Ingegärd Williamsson, Thomas Andersson, Olof Nilsson, Mathilda Bengtsson, Lars Börjesson, Magnus Hansson och Jim Lien.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olof Nilsson och Susanne Sörensson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Peter Sörensson (sammanställande) och Andreas Hallkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Höjning av årsavgifterna har skett vid två tillfällen under 2023. Den 1:e januari höjdes avgiften på kapitalsidan med 15% och från 1 juli höjdes driftsidan med 14% och kapitalsidan med 31%.

Styrelsen beslöt även att höja avgiften på garageplatserna från 1000 kr/månad till 1500 kr/månad från 1:e juli.

Det som har drivit upp kostnaderna är räntorna på kapitalsidan samt renoveringen av garagegolvet på driftsidan.

Från och med 1:e januari 2024 så höjs årsavgift kapital med 20%.

Amortering och omläggning av lån

Då räntekostnaderna har stigit kraftigt under 2023 så har ingen amortering skett. Förening har tre lån hos Handelsbanken där två av dem ligger på 3 mån bindningstid och ett är bundet till juni, 2024.

Föreningen har själva upprättat den underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov till år 2030.

Fastighetsunderhåll

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-23.

Ett större reparationsarbete av garagegolvet har påbörjats av samfälligheten. Projektet finansieras av de sex bostadsrättsföreningar som ingår i samfälligheten. Syftet är att stärka golvet så att sprickbildning där saltvatten tränger ner och skadar armeringen inte kan ske.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts i Brf Mars:

- Byte av luftfilter i fläktarna till lägenheterna och pizzerian
- Två städdagar har hållits men pga. för få antal anmälda så utfördes uppgifterna av de olika lägenhetsinnehavarna utspritt över en veckas tid
- Byte av givare i fettavskiljaren
- Tvätt av sopkärlden (2 gånger/år)

Under året har följande besiktningar gjorts:

- Årlig besiktning av hissar

Månadsvis besiktning av fastigheten har genomförts och eventuella åtgärder såsom t.ex. byte av glödlampor har genomförts av styrelsen. Genom att utföra mindre arbeten själva minskar våra kostnader för teknisk förvaltning och löpande underhåll.

En årlig cykelrensning av våra cykelförråd har genomförts för att öka tillgängligheten för dem som använder förråden regelbundet.

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

Under de kommande tre åren (2024-2026) har inga större underhållsprojekt planerats men en del mindre aktiviteter såsom slipning och lackning av entrédörrarna kommer att ske vid behov. De fasader som ej målats om ännu (väst och nord) kommer målas om behov uppstår.

Upphandling av bredband

Under hösten 2023 har styrelsen upphandlat ett nytt avtal med Ownit gällande bredband till alla lägenheter i föreningen. Detta innebär att kostnaden för bredband kommer att tas av föreningen och ingå i avgiften från och med mars 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	126	191	200	153	-44
Skuldsättning, kr/kvm	11 254	11 254	11 291	11 329	11 488
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 476	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	20	21	23	23
Energikostnad, kr/kvm	128	116	119	102	106
Årsavgifter, kr/kvm	658	566	550	498	504
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	699	684	637	634
Nettoomsättning, tkr	3 371	2 886	2 806	2 599	2 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 317	-388	-235	-431	-1 075
Soliditet, %	65	65	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på att vi har haft en extraordinär reparationskostnad för samfällighetens garage på 1 944 115 kr. Föreningen har höjt avgiften på både drift- och kapitalsidan för att täcka de ökade kostnaderna för garagereparationen och räntorna. Föreningens sparandetal ligger på 126 kr/kvm under 2023 vilket till stor del beror på de ökade räntekostnaderna. Under ett normalår är vår målsättning att ha ett sparandetal mellan 150-200 kr/kvm. Kassaflödet är negativt om -1 192 078 kr för år 2023 vilket helt beror på den extraordinära reparationskostnaden för garaget som var på 1 944 115 kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 110 000	0	0	85 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	5 612 973	0	0	5 612 973
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 699 824	0	-1 664 115	35 709
S:a bundet eget kapital, kr	92 422 797	0	-1 664 115	90 758 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 353 890	-338 327	1 664 115	-2 028 102
Årets resultat, kr	-338 327	338 327	-2 317 379	-2 317 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 692 217	0	-653 264	-4 345 481
S:a eget kapital, kr	88 730 580	0	-2 317 379	86 413 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 944 115 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	-3 692 217
Årets resultat, kr	-2 317 379
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 944 115
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 345 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 345 481

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 1	3 370 555	2 886 365
Summa rörelseintäkter		3 370 555	2 886 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 333 370	-1 305 947
Underhållskostnader	Not 3	-1 944 115	-231 710
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 477	-99 042
Personalkostnader	Not 5	-133 812	-124 304
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-894 644	-894 644
Summa rörelsekostnader		-4 408 418	-2 655 647
Rörelseresultat		-1 037 863	230 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 658	7 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 313 174	-576 821
Summa finansiella poster		-1 279 516	-569 045
Årets resultat	Not 9	-2 317 379	-338 327

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	132 045 070	132 939 714
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>132 045 070</u>	<u>132 939 714</u>
Summa anläggningstillgångar		132 045 070	132 939 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	1 065 471	1 254 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	165 199	157 713
		<u>1 230 670</u>	<u>1 412 637</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	1 500 000
Kassa och bank		2 637	1 937
Summa omsättningstillgångar		1 733 307	2 914 574
Summa tillgångar		133 778 377	135 854 288

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	90 722 973	90 722 973
Underhållsfond	35 709	1 699 824
	<u>90 758 682</u>	<u>92 422 797</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 028 102	-3 353 890
Årets resultat	-2 317 379	-338 327
	<u>-4 345 481</u>	<u>-3 692 217</u>
Summa eget kapital	86 413 201	88 730 580
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
		18 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 454 866
Leverantörsskulder	173 324	191 453
Skatteskulder	9 655	5 945
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	647 330
	<u>47 365 175</u>	<u>29 123 708</u>
Summa skulder	47 365 175	47 123 708
Summa Eget kapital och skulder	133 778 377	135 854 288

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 317 379	-338 327
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	894 644	894 644
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 422 733	556 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 813	-12 358
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	241 468	135 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 192 078	679 213
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-155 252
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-155 252
Årets kassaflöde	-1 192 078	523 960
Likvida medel vid årets början	2 708 640	2 184 681
Likvida medel vid årets slut	1 516 563	2 708 640

Uppllysning: I likvida medel ingår avräkningskonto HSB som löpande hanterar föreningens betalningar.

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Extra insatser/Kapitaltillskott

Föreningen gav 2009 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt, används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 663 316	2 289 324
Hyror	705 368	593 841
Övriga intäkter	1 871	3 200
	3 370 555	2 886 365
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	146 265	141 701
Reparationer	62 778	126 275
El	70 301	63 789
Uppvärmning	335 980	304 437
Vatten	123 246	110 350
Sophämtning	140 953	120 060
Övriga avgifter	82 972	76 695
Förvaltningsarvoden	98 916	99 127
Övriga driftskostnader	271 959	263 513
	1 333 370	1 305 947
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	1 944 115	81 125
VVS	0	62 700
Markytor	0	87 885
	1 944 115	231 710
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	101 637	97 927
Övriga externa kostnader	840	1 115
	102 477	99 042
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 000	98 600
Sociala kostnader	28 812	25 704
	133 812	124 304
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	894 644	894 644
	894 644	894 644
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	904	0
Övriga ränteintäkter	32 754	7 776
	33 658	7 776
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 312 874	576 821
Övriga finansiella kostnader	300	0
	1 313 174	576 821

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9		
Årets resultat		
Redovisat resultat	-2 317 379	-338 327
Avsättning till underhållsfond	-280 000	-280 000
Disposition ur underhållsfond	1 944 115	231 710
Resultat efter underhållspåverkan	<u>-653 264</u>	<u>-386 617</u>
Varav hänförligt till andel kapital		
Årsavgift kapital	1 099 314	827 640
Räntekostnader	-1 312 874	-576 821
Amortering	0	-155 252
Överskott (+) underskott (-) Kapital	-213 560	95 567
Ack.Överskott (+) underskott (-) Kapital	10 605	224 165
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	2 304 903	2 066 501
Kostnader	-3 513 774	-1 761 003
Avskrivningar	-894 644	-894 644
Överskott (+), underskott (-)	-2 103 515	-589 146
Nettoavsättning underhållsfond	1 664 115	-48 290
Avskrivningar byggnad täcks ej av likvid	894 644	894 644
Faktiskt överskott (+), underskott (-) drift	455 244	257 208

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	104 013 929	104 013 929			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 013 929	104 013 929			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 076 285	-9 181 641			
Årets avskrivningar	-894 644	-894 644			
Utgående avskrivningar	-10 970 929	-10 076 285			
Bokfört värde byggnader	93 043 000	93 937 644			
Bokfört värde mark	39 002 070	39 002 070			
Bokfört värde byggnader och mark	132 045 070	132 939 714			
Taxeringsvärde för Gårda 71:6					
Byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000			
Byggnad - lokaler	1 362 000	1 362 000			
	92 362 000	92 362 000			
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000			
Mark - lokaler	380 000	380 000			
	58 380 000	58 380 000			
Taxeringsvärde totalt	150 742 000	150 742 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	57 906 000	57 906 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	37 905	37 905			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 905	37 905			
Ingående avskrivningar	-37 905	-37 905			
Utgående avskrivningar	-37 905	-37 905			
Bokfört värde	0	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 013 926	1 206 703			
Skattekonto	51 545	48 221			
	1 065 471	1 254 924			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	161 468	147 580			
Upplupna intäkter	3 731	10 133			
	165 199	157 713			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-10-13	2024-01-13	3 mån	3,40%	500 000
					500 000
Fastränteplacering				500 000	1 500 000
				500 000	1 500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	597496	0,81%	2024-06-30	18 000 000	0
Stadshypotek	779972	4,90%	2024-01-02	14 632 807	0
Stadshypotek	814885	4,75%	2024-03-01	13 822 059	0
				46 454 866	0
Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					46 454 866
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					46 454 866
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 454 866
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				80 000	80 000
				80 000	80 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				225 931	35 073
Övriga upplupna kostnader				90 531	101 061
Förutbetalda hyror och avgifter				330 868	255 311
				647 330	391 445

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Ingegärd Williamsson

Mathias Bengtsson

Olof Nilsson

Susanne Sörensson

Thomas Andersson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mars, org.nr. 769614-4562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.