



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5 med säte i Stockholm org.nr. 769637-4177 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2019 och stadgarna registrerades senast 2019-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Tungstenen 5	Tomträtt	10 år	2025-01-01	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3551
15	lägenheter (hyresrätt)	959
Totalt 103 objekt		4510

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tiina Aroka	Ordförande	2021-06-16	
Kjell Johnsson	Ledamot	2021-06-16	
Kenneth Hammar Larsson	Ledamot	2021-06-16	2022-03-01
Yusf Shekhmus	Ledamot	2021-06-16	
Urszula Stawarz	Ledamot	2021-04-27	
Silvana Andrea Jalil Lara	Suppleant	2021-06-16	
Torbjörn Erik Finn Dunås	Suppleant	2021-12-09	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är inte ännu klart.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Johnsson, Kenneth Hammar Larsson, Tiina Aroka, Yusf Shekhmus, Urszula Stawarz.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Zsuzsanna Szijarto, vald vid föreningsstämman. Christina Sjökvist har flyttat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-09. På stämman deltog 12 medlemmar, varav 4 vara styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen saknar för tillfället en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2019-11-18.

Övriga väsentliga händelser:

- Försäljning av alla tomma lägenheter för att kunna amortera föreningslån från 94 miljoner till 76 miljoner kronor.
- Byte av bank från Ålandsbanken till Nordea för att få bättre lånevillkor.
- Uppsagda avtal med HSB för att spara:
Markskötsel 31.5.2022 bytt till SVEFAB.
Fastighetsskötsel 31.7.2022, Drift & Energi 31.7.2022, Förvaltningstjänst 31.8.2022. Förening sköter själv.
Ekonomisk förvaltning uppsagd 31.3.2023
- Sommarbrev med info till boende: nör man renoverar, sophantering, kameraövervakning.
- Infobrev till boende angående soprummen.
- Välkomstbrev till de nyinflyttade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Kameror installerade på gården och framför soprummet för att stoppa inlämnande av renoveringsavfall, möbler och diverse föremål som inte ska lämnas i soprummet utan måste fraktas till återvinningsstationer av boende själva.
- Bytet av låssystemet.

- Reparation av en hiss på KG 26.
- Inköp av utemöbler och 2 grillar till gården.
- Byte av belysning i alla hus samt tvättstugan.
- Rensning och städning av cykelrummen.
- Tvättstuga 2 har fått ett nytt torkskåp som är energisnål (hållbarhetstänkande).
- Vår 2022, cykelrummen har städats samt bortfraktat gamla och trasiga cyklar.
- Sommar 2022: Klippning av buskar på gården, Inköp och byte av belysning samt armatur (minskat energikostnad med 60%), samt besiktat taken.

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

- Hösten 2022: Olja, måla om och annat underhåll för ytterdörren till tvättstugan.
- Solceller ska installeras på fasader där föreningen har störst exponering för solljus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 8 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 23 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-233	-8	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	16 851	21 242	0	0
Räntekänslighet, %	30	30	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	31	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	693	108	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	764	764	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	181	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 395	816	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 683	-373	0	0
Soliditet, %	55	44	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och

motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	76 454 699	0	14 210 392	89 102 854
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	773 370	0	6 029 608	8 365 215
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	850 000	0	850 000
S:a bundet eget kapital, kr	77 228 069	850 000	20 240 000	98 318 069
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-1 222 704	0	-1 222 704
Årets resultat, kr	-372 704	372 704	-2 682 744	-2 682 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-372 704	-850 000	-2 682 744	-3 905 448
S:a eget kapital, kr	76 855 365	0	17 557 256	94 412 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 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	-372 704
Årets resultat, kr	-2 682 744
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 683
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 773 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 773 765

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Org.nr: 769637-4177

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 395 402	815 995
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 023 810	-505 405
Övriga externa kostnader	Not 3	-384 051	-58 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 351 221	-259 140
Summa rörelsekostnader		-4 759 082	-822 826
Rörelseresultat		-363 680	-6 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 177	577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 323 241	-366 450
Summa finansiella poster		-2 319 065	-365 873
Årets resultat		-2 682 744	-372 704

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Balansräkning

2022-06-30

2021-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 6	167 292 284	168 643 505
	<u>167 292 284</u>	<u>168 643 505</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>167 292 284</u>	<u>168 643 505</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	68 286	28 886
Not 7	3 295 882	5 786 977
Not 8	<u>238 765</u>	<u>287 484</u>
	3 602 932	6 103 347

Kassa och bank

Not 9	730 300	1 248 433
-------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 333 233</u>	<u>7 351 780</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>171 625 517</u>	<u>175 995 285</u>
--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Balansräkning

2022-06-30

2021-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

97 468 069

77 228 069

Yttre underhållsfond

850 000

0

98 318 069

77 228 069

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 222 704

0

Årets resultat

-2 682 744

-372 704

-3 905 449

-372 704

Summa eget kapital

94 412 620

76 855 365

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

68 000 000

0

68 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

8 000 000

95 800 000

Leverantörsskulder

104 490

12 224

Skatteskulder

109 368

0

Övriga skulder

Not 12

462 288

2 728 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

536 751

599 696

9 212 897

99 139 920

Summa skulder

77 212 897

99 139 920

Summa eget kapital och skulder
171 625 517
175 995 285

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5**Kassaflödesanalys****2021-07-01
2022-06-30****2020-07-01
2021-06-30****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-2 682 744

-372 704

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 351 221

259 140

Kassaflöde från löpande verksamhet

-1 331 523

-113 564

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

22 970

-330 021

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-2 127 023

3 339 920

Kassaflöde från löpande verksamhet

-3 435 577

2 896 335

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

-168 902 645

0

-168 902 645

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-19 800 000

95 800 000

Inbetalda insatser

20 240 000

77 228 069

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

440 000

173 028 069

Årets kassaflöde**-2 995 577****7 021 759****Likvida medel vid årets början****7 021 759****0****Likvida medel vid årets slut****4 026 182****7 021 759**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar med 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Noter		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 526 138	441 543
	Hyror	2 067 101	499 556
	Övriga intäkter	40 892	3 752
	Bruttoomsättning	4 634 131	944 851
	Avgifts- och hyresbortfall	-238 729	-128 856
		4 395 402	815 995
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	579 763	76 534
	Reparationer	209 012	38 356
	El	204 527	24 552
	Uppvärmning	686 038	83 385
	Vatten	170 581	30 893
	Sophämtning	200 389	50 415
	Fastighetsförsäkring	83 556	16 718
	Kabel-TV och bredband	61 460	4 262
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	109 368	18 276
	Förvaltningsarvoden	123 004	19 372
	Tomträttsavgäld	286 700	55 922
	Övriga driftkostnader	27 729	10 115
	Planerat underhåll	281 683	76 605
		3 023 810	505 405
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	9 939	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 976	8 042
	Administrationskostnader	35 065	11 145
	Extern revision	17 500	0
	Konsultkostnader	306 571	39 094
		384 051	58 281
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 309	246
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 188	0
	Övriga ränteintäkter	680	331
		4 177	577
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 562 691	366 450
	Övriga räntekostnader	760 551	0
		2 323 241	366 450

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	8 000 000	95 800 000
	8 000 000	95 800 000
Not 12 Övriga skulder		
Inre fond	462 288	838 000
Övriga kortfristiga skulder	0	1 890 000
	462 288	2 728 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 667	320 385
Övriga upplupna kostnader	204 084	279 311
	536 751	599 696
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Tiina Aroka

.....
Kjell Johnsson

.....
Yusf Shekhmus

.....
Urszula Stawarz

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lena Zozulyak
Revisor, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tungstenen 5, org.nr. 769637-4177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tungstenen 5 för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 2022 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.

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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021-12-09 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 Brf Tungsten 5 för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIINA AROKA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 17:18:05



YUSF SHEKHMUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 18:17:41



URSZULA STAWARZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 17:25:14



KJELL JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 00:27:47



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 21:09:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 21:08:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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