

Årsredovisning för  
**Brf Begonian i Tullinge**

769625-9154

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Begonian i Tullinge, 769625-9154, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget med säte i Botkyrka registrerades år 2013-08-30, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### *Målsättning*

Målsättningen för Begonian är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse samt öka föreningens och dess fastigheters värde. Begonian ska upplevas som en modern, attraktiv förening som tillvaratar föreningens vackra natur. Begonian skall uppfattas som föreningen som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

#### *Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom:*

Att förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;  
Att prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;  
Att ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt att sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen är ägare till fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun. På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre våningar samt inredd vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 685 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser, varav vissa med motorvärmare. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar. Väsentliga servitut, servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten. Fastighetens taxeringsvärde är 62 600 000 kr, fördelat 12 600 000 kr mark, 50 000 000 kr byggnad.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd så finns det inget större planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren, endast enklare underhåll enligt underhållsplan.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enighet med föreningens stadgar och skall göras enligt upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### **Lägenheter och lokaler**

Bostäder, bostadsrätter: 36 st.

Parkeringsplatser: 36 st.

På Föreningens mark finns 36 parkeringsplatser som uteslutande hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen upplåter 3 kvm takyta på hus 3 till teleoperatör mot hyra.

### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

(Uttaget av årsavgifter balanseras långsiktigt för att möta ränteförändring och kostnadsförändringar för Begonian.)

Årsavgiften för 2023 höjdes med 4 %.

### **Styrelse och revisor**

#### *Styrelsen*

Jesper Holmström	Ledamot, ordförande
Elisabet Lindberg	ledamot, sekreterare
Malin Bräck	Ledamot
Christer Chressman	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot

#### *Suppleant*

Andreas Lindquist

#### Revisor

BoRevision i Sverige AB

Ordinarie Revisor: Lena Zozulyak  
Revisorsuppleant: Erik Davidsson

Styrelsen valdes enligt följande: Omval på Malin och Stefan för en tid av 2-år. Jesper, Elisabet och Christer är sedan tidigare valda t.o.m. våren 2024. Nyval på Andreas som valdes som suppleant för en tid av 2-år. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltning**

SVEFAB har skött föreningens ekonomi och administration, avtalet gäller tillsvidare med ömsesidig uppsägningstid på 5 månader.

Den tekniska förvaltningen har sköts av Torpheimergruppen, och fastighetsskötseln av SVEFAB. Avtalen löper årsvis med 3-månaders ömsesidig uppsägningstid.

Städning har skötts av Ellas Städservice AB och Silux Fastighet AB, trädgårdsskötsel och snöröjning sköta av ReGarden Nordic AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bland annat skadegörelse, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar med en 60-årig underhållsplan som uppdateras 1 gång om året.

### **Information**

Föreningens webbsida bostadsrätterna.begonian.se uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste och snabbaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på [brf.begonian@gmail.com](mailto:brf.begonian@gmail.com). Brev kan också lämnas i brevlådan i hus 109.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har under året amorterat enligt ekonomisk plan (120 000 kr), inga extra amorteringar har gjorts då kostnadsnivå för räntor och energi steg kraftigt under året.

Föreningen har parallellt med amorteringsplanen även plan för avsättning till en faktisk fondplacering för att säkra ekonomisk täckning för de första årens underhåll utan att behöva ta nya lån, avsättningen till denna fond har tillfällig pausats p.g.a. osäkerhet runt räntenivåer och allmän kostnadsutveckling.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Föreningen har sedan 2016 ett avtal med Hi3G Access, avtalet avser hyra av en takyta för mobilantenn. Avtalet löper på 15 år med möjlighet till förlängning, hyresintäkterna till föreningen per år är 30 000 kr med indexuppräknig. Betalningen sker årligen i förskott i början av januari gällande år.

Ett av föreningens bundna lån har under senhösten omförhandlats, det har tidigare legat bundet i 5-år och har nu lämnats på rörlig ränta i väntan på hur räntemarknaden utvecklar sig.

#### **Händelser 2023**

Förening har för räkenskapsåret 2023 bytt ekonomisk förvaltare, ny förvaltare är SVEFAB som tar över efter Alla Brf. Avslutet med Alla Brf var lång ifrån friktionsfritt, Alla Brf godtog inte föreningens hävande av gällande avtal och ställde i sin tur krav på Brf Begonian för att vi felaktigt brutit mot gällande avtal. Med hjälp av Advokatbyrån D'OLIWA AB så löstes tvisten via ett förlikningsavtal, detta innebar att avtalet formellt avslutats den 31/12-2022 men underförutsättning att Alla Brf fullföljde samtliga åtaganden som fans beskrivna i avtalet, årsbokslut mm, samt att parterna själva står för sina egna juridiska kostnader. Med hjälp av rättsskyddet i föreningens fastighetförsäkring så täcktes delar av de juridiska kostnader som uppkommit p.g.a. denna tvist, den totala kostnaden för advokaten blev 70 875 kr, försäkringen gav oss 48 300 kr efter självriks, så den totala kostnaden för föreningen blev 22 575 kr.

Bytet av Ekonomisk förvaltare orsakade dessutom en hel del problem med den löpande debiteringen av varmvatten, statistik och betalningsinformation har p.g.a. registerfel inte skickats till rätt mottagare vilket inneburit en stor försening av debiteringen.

Den 24 oktober hölls ett informationsmöte angående avgiftshöjningar för 2024, kraftigt höjda räntor och rejäla kostnadshöjningar av tjänsttavel pressar upp behovet av ovanligt stora höjningar av årsavgifterna. Medlemsavgiften höjs med 10% från och med 1 januari 2024.

Under 2023 så har föreningen genomfört utbyte av varmvattenmätare för individuell avmätning, även samtliga elmätare har bytts ut. Nödvändiga reparationer/underhåll av föreningens värme och varmvattenutrustning har gjorts, det har varit läckage i utgången av en värmeväxlare, tryckhållningen för radiatorsystemet är lagat och service är utförd. Övervakningssystemet (KTC-Scada) som håller koll på värme, varmvatten och ventilation har behövt repareras.

Plogskada, som kommunens snöröjningsentreprenör orsakade skada på föreningens fastighet, ett lackerat aluminiumräcke har bytts ut på entreprenörens bekostnad.

Under sommaren 2023 så avslutades avtalet med Ellas Städ som skött underhållet av föreningens portuppgångar p.g.a. misskötsel, vi har idag ett nytt avtal med Silux Fastigheter som tagit över ansvaret för föreningens städning.

Slamsugning av samtliga brunnar på föreningens mark är utfört.

### Medlemsinformation

	<i>Antal</i>
Medlemmar vid årets början	45
Avgående medlemmar under året	-1
Tillkommande medlemmar under året	<u>1</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>45</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Belopp i kr 2020</i>
Nettoomsättning	2 386 407	2 196 914	2 232 509	2 206 667
Resultat efter finansiella poster	-684 249	-250 830	-334 672	-300 161
Soliditet, %	71	71	71	70
Årsavgifter per m <sup>3</sup> boyta	788	758		
Årsavgifter andel av nettoomsättning, %	89	93		
Energikostnad per kvm	135	129		
Lån per m <sup>2</sup> boyta	9 975	10 020		
Ränta per m <sup>2</sup> Boyta	329	194		
Sparande kr m <sup>2</sup> Boyta	74	188		
Räntekänslighet, %	14	14		

Boyta 2685 m<sup>2</sup>,

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 684 tkr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 100 tkr. Nyckeltalet "sparande" uppgår till 74 kr/kvm. För att förbättra sparatet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 2024. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttreunderhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	69 140 000	297 478	-2 362 524	67 074 955
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsätt till fond för yttreunderhåll		136 800		136 800
I ansåktas från fond för		-34 650		-34 650
Balanseras i ny räkning			-102 150	-102 150
Årets resultat			-684 248	-684 249
<b>Vid årets slut</b>	<b>69 140 000</b>	<b>399 628</b>	<b>-3 148 922</b>	<b>66 390 706</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-2 464 674
årets resultat	-684 248
Totalt	-3 148 922
disponeras för	
Nyttjande fond för yttre underhållsfond	-104 275
avsättning till fond för yttre underhållsfond	187 800
balanseras i ny räkning	-3 232 447
Summa	-3 148 922

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 386 407	2 196 914
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 386 407</b>	<b>2 196 914</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 165 373	-961 696
Övriga externa kostnader		-190 679	-156 877
Personalkostnader	4	-54 686	-53 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-777 288	-755 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 188 026</b>	<b>-1 927 857</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 381</b>	<b>269 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 631	-519 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-882 630</b>	<b>-519 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-684 249</b>	<b>-250 830</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-684 249</b>	<b>-250 830</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-684 249</b>	<b>-250 830</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	91 915 488	92 671 236
Inventarier, verktyg och installationer	6	193 746	215 286
Summa materiella anläggningstillgångar		92 109 234	92 886 522
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		92 109 234	92 886 522
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	100
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 540	61 441
Summa kortfristiga fordringar		36 541	61 541
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		650 000	650 000
Summa kortfristiga placeringar		650 000	650 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		988 037	1 007 135
Summa kassa och bank		988 037	1 007 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 674 578	1 718 676
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		93 783 812	94 605 198



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		69 140 000	69 140 000
Fond för yttre underhåll		399 628	297 478
Summa bundet eget kapital		69 539 628	69 437 478
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 464 674	-2 111 693
Årets resultat		-684 249	-250 830
Summa fritt eget kapital		-3 148 923	-2 362 523
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 390 705</b>	<b>67 074 955</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 591 250	8 831 430
Summa långfristiga skulder		8 591 250	8 831 430
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 192 010	18 071 830
Leverantörsskulder		106 876	340 527
Övriga skulder		2 826	15 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 145	270 650
Summa kortfristiga skulder		18 801 857	18 698 813
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 783 812</b>	<b>94 605 198</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-684 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	777 287
	<u>93 038</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>93 038</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100 902</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 098</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 007 135</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>988 037</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 965 107	1 898 543
Parkeringsplatser	169 018	153 050
Bredband	93 060	95 040
Varmvatten	58 247	41 791
Telemast	36 658	
Försäkringsersättning	48 300	
Övrigt	16 017	8 490
<b>Summa</b>	<b>2 386 407</b>	<b>2 196 914</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetskötsel	51 413	1 119
Skötsel utemiljö	101 592	36 946
Snöröjning och sandning	53 112	32 985
Städ	85 109	68 155
Serviceavtal	79 663	
Övriga fastighetskostnader	53 861	5 407
Reparationer	65 221	243 332
Underhåll fastighet	104 275	34 650
El	60 849	79 724
Uppvärmning	207 874	175 658
Vatten	94 775	90 065
Sophantering	72 658	41 405
Försäkring	35 317	28 056
Digitala tjänster	99 654	124 194
<b>Summa</b>	<b>1 165 373</b>	<b>961 696</b>

#### Not 4 Personal

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode och övriga ersättningar	54 686	53 546
<b>Summa</b>	<b>54 686</b>	<b>53 546</b>
Sociala avgift ingår med	12 907	12 566

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 095 000	99 095 000
	99 095 000	99 095 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 423 764	-5 668 026
-Årets avskrivning enligt plan	-755 748	-755 738
	-7 179 512	-6 423 764
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>91 915 488</b>	<b>92 671 236</b>

I anskaffningen ingår markvärde med 8 406 440 kr. Mark är ej föremål för avskrivning.

#### Taxeringsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	50 000 000	50 000 000
Mark	12 600 000	12 600 000
<b>Summa</b>	<b>62 600 000</b>	<b>62 600 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 286	
-Nyanskaffningar		215 286
Vid årets slut	215 286	215 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-21 540	
Vid årets slut	-21 540	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>193 746</b>	<b>215 286</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter ett och innan fem år efter balansdagen	8 591 250	8 831 430
	<b>8 591 250</b>	<b>8 831 430</b>

## Lånesammanställning

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB	2025-02-10	2,31	8 711 250	8 831 250
SHB	2024-02-01	4,73	9 485 420	9 485 420
SHB	2024-02-12	4,95	1 990 000	1 990 000
SHB	2024-02-02	4,70	6 596 590	6 596 590
			<b>26 783 260</b>	<b>26 903 260</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

## Underskrifter

Botkyrka

Jesper Holmström 2024- Elisabet Lindberg 2024-

Malin Bräck 2024- Christer Chressman 2024-

Stefan Johansson 2024-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anna Elisabet Lindberg**

Styrelseledamot

Serienummer: 26e58a4a414ba7[...]235f761866064

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-25 14:28:11 UTC



**Anna Malin Bräck**

Styrelseledamot

Serienummer: 5d479ccac67f53[...]18e7aefe55abc

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-25 14:38:53 UTC



**Jesper Mats Robert Holmström**

Styrelseordförande

Serienummer: 0e491ec7ffd0de[...]bf667e5276b93

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-25 16:22:56 UTC



**Nils Stefan Johansson**

Styrelseledamot

Serienummer: fd1068dd8b64ac[...]1a4e8fab3b76e

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-25 20:16:00 UTC



**Åke Christer Chressman**

Styrelseledamot

Serienummer: 2bbb952faffa2c[...]ce48250fc1437

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-26 09:22:24 UTC



**LENA ZOZULYAK**

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-04-26 09:53:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Begonian i Tullinge, org.nr. 769625-9154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Begonian i Tullinge 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 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 Begonian i Tullinge 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 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 överträdelse 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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LENA ZOZULYAK**

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-04-26 09:53:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>