



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Välten i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9723 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 3:19	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:20	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:21	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:22	2003-03-19	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2904
Totalt 52 objekt		2904

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 8 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Lena Bengtsson	Ordförande	2022-06-09	
Helena Müller	Ledamot	2022-06-09	
Mélanie Carra	Ledamot	2022-06-09	2022-10-26
Gabriel Brunegård	Ledamot	2021-06-04	
Mila Ostojic	Ledamot	2020-06-30	
Shannon Victori Oehlschlager	Ledamot	2022-06-09	
Magnus Plünning Lilja	Ledamot	2022-06-09	
Tobias Dahlgren	Suppleant	2022-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Lena Bengtsson, Magnus Pünning Lilja, Gabriel Brunegård samt Tobias Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Helena Müller, Gabriel Brunegård, Anna-Lena Bengtsson, Magnus Lilja, Mila Ostojic, Shannon Victori Oehlschlager.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Susanna Anger med Fredrik Hultman som suppleant valda av föreningen, samt Carina Eriksson, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ruggero Verre (sammankallande) samt Oskar Holmqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för drift förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3% och kapitaldelen sänktes med -15%
En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad. Kapitaldelen lämnades oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-09-09.

Under året har föreningen utfört följande planerat underhåll och reparationer:

OVK - oberoende ventilationskontroll
 Energideklaration
 Takreparation
 Gästlägenheten stod klar och började hyras ut från midsommar
 Projekt relining av rören i källarna påbörjades
 Takbesiktning
 Kran installeras vid odlingarna

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

Årtal	Ändamål
2023	Färdigställa projekt relining av rören i källaren
2023	Renovera portarna
2023	Porttelefoner bytas ut
2023	Fasad - puts målas samt fixas
2024	Renovera källarna
2025	Byta ut dörrar till soprum
2026	Renovera bastun
2027	Renovera alla trapphus
2027	Total takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	339	364	395	397	407
Skuldsättning, kr/kvm	4 098	4 232	4 348	4 395	4 546
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	220	240	218	210	206
Driftskostnad, kr/kvm	561	557	508	505	488
Årsavgifter, kr/kvm	888	883	875	861	854
Totala intäkter, kr/kvm	998	998	986	974	960
Nettoomsättning, tkr	2 890	2 892	2 848	2 829	2 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	787	544	833	799
Soliditet, %	36	36	31	31	27

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 148 750	0	0	2 148 750
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 569 674	600 000	0	2 169 674
S:a bundet eget kapital, kr	5 667 048	600 000	0	6 267 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	791 212	187 088	0	978 300
Årets resultat, kr	787 088	-787 088	69 117	69 117
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 578 300	-600 000	69 117	1 047 417
S:a eget kapital, kr	7 245 348	0	69 117	7 314 465

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	978 300
Årets resultat, kr	69 117
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 047 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	447 088
Balanseras i ny räkning, kr	994 505

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 889 840	2 892 495
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 520	7 030
Summa rörelseintäkter		2 898 360	2 899 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 526 307	-1 518 978
Underhållskostnader	Not 4	-447 088	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 728	-98 471
Personalkostnader	Not 6	-153 720	-109 318
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-467 979	-269 722
Summa rörelsekostnader		-2 698 822	-1 996 489
Rörelseresultat		199 538	903 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 281	13 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 702	-129 734
Summa finansiella poster		-130 421	-115 949
Årets resultat	Not 10	69 117	787 088

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 16 432 843	16 900 822
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 101 000	0
	<u>16 533 843</u>	<u>16 900 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 49 574	49 574
	<u>49 574</u>	<u>49 574</u>
Summa anläggningstillgångar	16 583 417	16 950 396
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 3 453	0
Övriga fordringar	Not 16 3 076 844	2 910 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 174 797	174 693
	<u>3 255 094</u>	<u>3 085 410</u>
Kassa och bank	67 456	53 925
Summa omsättningstillgångar	3 322 550	3 139 335
Summa tillgångar	19 905 967	20 089 731

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 097 374	4 097 374
Underhållsfond	2 169 674	1 569 674
	<u>6 267 048</u>	<u>5 667 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	978 300	791 212
Årets resultat	69 117	787 088
	<u>1 047 417</u>	<u>1 578 300</u>
Summa eget kapital	7 314 465	7 245 348
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 11 762 304	4 299 054
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	138 000	7 989 250
Leverantörsskulder	185 941	157 000
Skatteskulder	7 477	5 765
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 71 946	51 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 425 835	342 116
	<u>829 199</u>	<u>8 545 329</u>
Summa skulder	12 591 503	12 844 383
Summa Eget kapital och skulder	19 905 967	20 089 731

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,26%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

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.

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, fördelat på andelstal drift och andelstal kapital.

Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter Drift	2 282 460	2 215 944
Årsavgifter Kapital	296 640	348 960
Elintäkter <i>*schablonintäkter ej IMD</i>	149 100	149 600
Kabel TV	156 000	156 000
Andrahansupplätelser	5 640	21 991
	2 889 840	2 892 495
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	8 520	7 030
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	283 951	271 973
Reparationer	95 047	77 047
El	234 572	234 214
Uppvärmning	276 034	327 057
Vatten	127 454	134 397
Sophämtning	76 353	57 637
Övriga avgifter	231 446	75 467
Förvaltningsarvoden	135 271	115 672
Övriga driftskostnader	66 181	225 513
	1 526 307	1 518 978
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	447 088	0
	447 088	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	78 988	77 348
Medlemsavgifter	9 581	9 581
Övriga externa kostnader	15 159	11 542
	103 728	98 471
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 023	60 035
Sammanträdesersättningar	34 500	17 400
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	1 300	2 600
Sociala kostnader	36 697	26 083
	153 520	109 118
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	153 720	109 318

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	467 979	269 722
	467 979	269 722
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	158	0
Övriga ränteintäkter	5 123	13 786
	5 281	13 786
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	135 422	129 414
Övriga finansiella kostnader	280	320
	135 702	129 734
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	69 117	787 088
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	447 088	0
Resultat efter underhållspåverkan	16 205	187 088
Varav hänförligt till andel kapital		
IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	302 249	421 023
Årsavgift kapital	296 640	348 960
Räntekostnader	-135 422	-129 414
Amorteringar	-388 000	-138 000
Extra amortering	0	-200 000
Övriga finansiella kostnader	-280	-320
Överskott (+), underskott (-)	-227 062	-118 774
Ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	75 187	302 249
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	2 282 460	2 543 353
Kostnader	-2 077 123	-1 726 567
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-600 000
Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond	0	0
Överskott (+), underskott (-)	-294 663	216 786

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 145 508	17 637 647
Årets investeringar	0	2 507 861
Årets utrangeringar	0	-234 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 145 508	20 145 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 193 907	-4 158 332
Årets avskrivningar	-467 979	-269 722
Årets utrangeringar	0	234 147
Utgående avskrivningar	-4 661 886	-4 193 907
Bokfört värde byggnader	15 483 622	15 951 601
Bokfört värde mark	949 221	949 221
Bokfört värde byggnader och mark	16 432 843	16 900 822
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22		
Byggnad - bostäder	29 400 000	24 448 000
	29 400 000	24 448 000
Mark - bostäder	25 134 000	26 006 000
	25 134 000	26 006 000
Taxeringsvärde totalt	54 534 000	50 454 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 239 500	17 239 500
<i>*varav frigjorda</i>	450 000	450 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989
Ingående avskrivningar	-17 989	-17 989
Utgående avskrivningar	-17 989	-17 989
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB pågående nyanläggning	0	2 369 333
Nedlagda kostnader under året	101 000	372 675
Omklassifierat	0	-2 742 008
UB pågående nyanläggningar	101 000	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier i Swedbank (<i>marknadsvärde per 221231 126 770 kr</i>)	49 574	49 574

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	3 453	0			
	3 453	0			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 921 569	2 756 215			
Skattekonto	154 866	154 092			
Övrigt	409	409			
	3 076 844	2 910 716			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	174 797	174 693			
	174 797	174 693			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB 39758246755		2,05%	2027-04-18	7 601 250	80 000
Nordea Hypotek AB 39798250699		0,85%	2025-12-17	4 299 054	58 000
				11 900 304	138 000
					138 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					138 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					138 000
					11 762 304
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 210 304
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	35 037	24 904			
Arbetsgivaravgifter	36 699	26 084			
Mervärdesskatt	0	0			
Övriga kortfristiga skulder	210	210			
	71 946	51 198			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	32 234	12 801			
Övriga upplupna kostnader	134 006	115 351			
Förutbetalda hyror och avgifter	259 595	213 964			
	425 835	342 116			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Anna-Lena Bengtsson

Gabriel Brunegård

Helena Müller

Magnus Lilja

Mila Ostojic

Shannon Victori Oehlschlager

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Anger
Av föreningen vald revisor

Carina Ericsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Susanna Anger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 16:48:01



MAGNUS LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 08:42:47



MÉLANIE CARRA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 21:38:57



MILA OSTOJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 08:16:41



SHANNON VICTORI

OEHLSCHLAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 08:17:29



HELENA MÜLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 18:42:02



GABRIEL BRUNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 22:08:55



SUSANNA ANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:13:22



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:02:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNA ANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:10:31



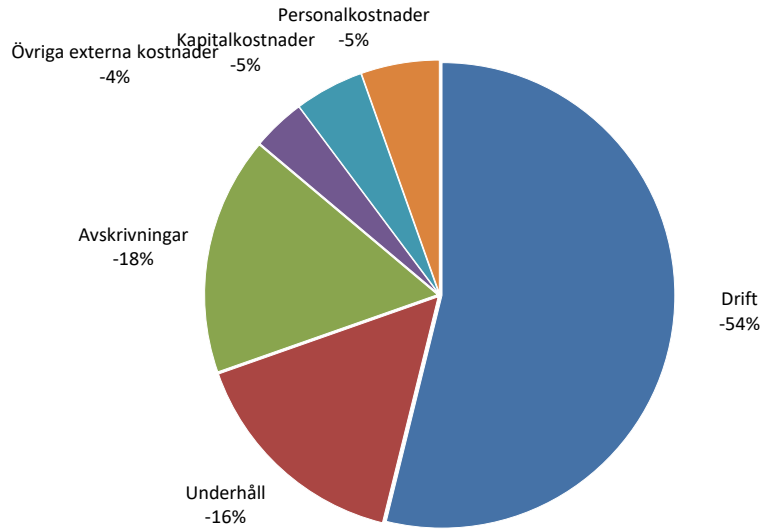
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

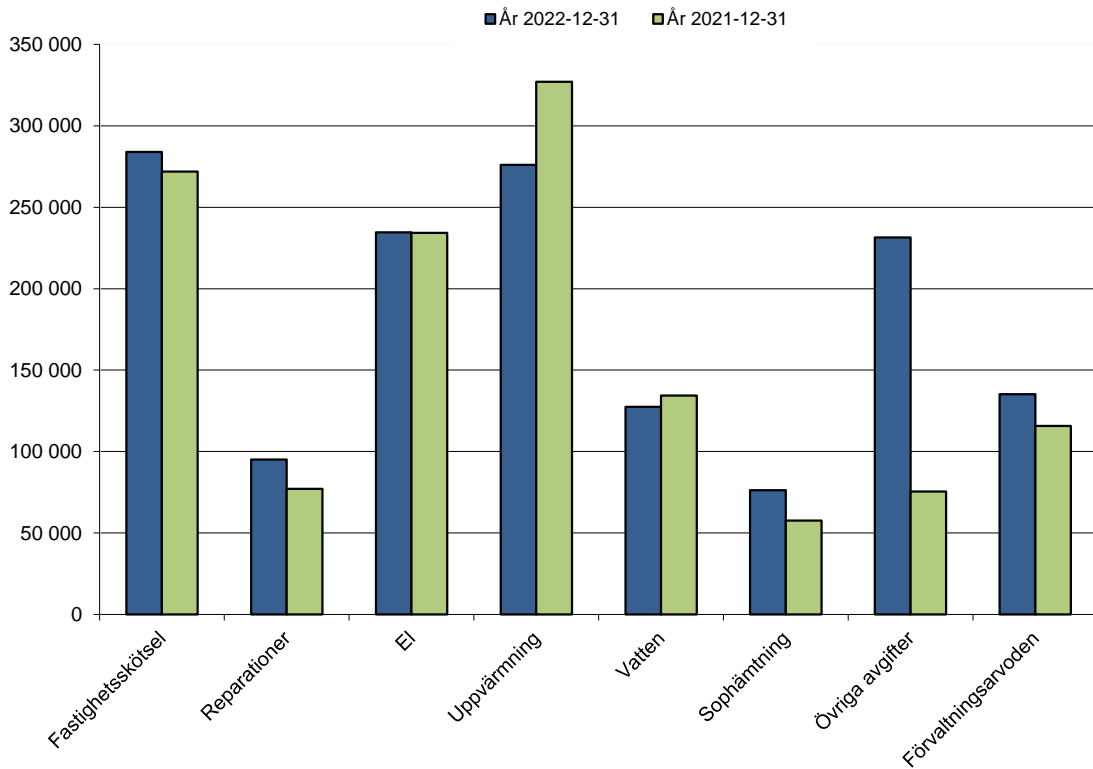
E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:03:35



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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