

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1

726000-0943

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet under året

Föreningen har drivits enligt gällande stadgar.

Fastigheten Vårsta 7, Huskvarna byggdes 1960.

Fastigheten omfattar ett 2-vånings bostadshus, adress Wilhelm Thams väg 118, Huskvarna.

Föreningens 32 bostäder fördelar sig enligt följande.

4 st	3 r o k
16 st	2 r o k
<u>12 st</u>	1 r o k
32 st	

Garageplatser 25 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, Jönköping.

Föreningen har inga borgensåtaganden.

Samtliga lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna i föreningen.

Medlemmar

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Styrelseledamot, ordförande	Sofia Karlsson
Styrelseledamot	Erika Thor
Styrelseledamot	Frida Wigertz
Styrelseledamot	Ljiljana Trbojevic
Styrelseledamot	Gunnar Dahlqvist
Styrelseledamot	Daniel Apeljan
Revisor	Andreas Lidhed
	Lidhed Boström Redovisning & Revision AB

Väsentliga händelser under året och efter dess utgång

Styrelsen genomförde under året 8 protokollförda sammanträden.

Energideklarationen är utförd. Det mycket omfattande arbetet med ventilation/radon har fortsatt under 2022 och vidare så under 2023. Installation av friskluftsventiler har utförts. I nuläget görs långtidsmätningar i varje lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 448	560 511	851 667	56 690	1 594 316
Avsättn fond yttre underhåll		55 164	-55 164		0
Disposition av föregående års resultat			56 690	-56 690	0
Årets resultat				108 040	108 040
Belopp vid årets utgång	125 448	615 675	853 193	108 040	1 702 356

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	853 192
årets vinst	108 040
	961 232

disponeras så att	
överföres till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	55 164
i ny räkning överföres	906 068
	961 232

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	1 185 421 1 185 421	1 182 183 1 182 183
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-701 614	-739 677
Personalkostnader	3	-99 130	-97 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 656 -999 400	-202 185 -1 039 366
Rörelseresultat		186 021	142 817
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		570	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 551 -77 981	-86 127 -86 127
Resultat efter finansiella poster		108 040	56 690
Resultat före skatt		108 040	56 690
Årets resultat		108 040	56 690

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

5 414 635

5 430 946

Inventarier, verktyg och installationer

6

24 780

48 125

5 439 415

5 479 071

Summa anläggningstillgångar

5 439 415

5 479 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 638

4 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 444

36 055

45 082

40 162

Kassa och bank

1 416 317

1 390 063

Summa omsättningstillgångar

1 461 399

1 430 225

SUMMA TILLGÅNGAR

6 900 814

6 909 296/

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

125 448

125 448

Fond yttre underhåll

615 675

560 511

741 123

685 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

853 192

851 666

Årets resultat

108 040

56 690

961 232

908 356

Summa eget kapital

1 702 355

1 594 315

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9, 10

1 351 908

4 979 694

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9, 10

3 621 932

112 396

Leverantörsskulder

53 251

55 043

Aktuella skatteskulder

2 977

5 959

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 391

161 889

Summa kortfristiga skulder

3 846 551

335 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 900 814

6 909 296

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Inventarier skrivs av på en ekonomisk livslängd på 5 år.

Fastigheten är indelad i komponenter och avskrivning sker med redovisat värde/kvarvarande nyttjandeperiod.

Fond för inre underhåll

Enligt stämmobeslut 2007 reserveras inte längre medel för inre underhåll.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter	1 139 124	1 139 124
Hyra garage och parkering	40 200	36 200
Övriga intäkter	6 097	6 859
	1 185 421	1 182 183

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	98 407	82 839
Uppvärmning	200 452	205 927
El	43 450	30 399
Vatten och sophämtning	113 563	121 914
Förvaltningskostnader	84 871	94 446
Försäkringspremier	34 551	30 083
TV-kostnader	30 532	30 532
Övrigt	13 207	12 417
Reparation och underhåll av fastighet	8 435	81 552
Fastighetsskatt	51 698	49 568
Övriga fastighetskostnader	22 448	0
	701 614	739 677

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	75 000	75 000
Sociala kostnader	22 504	22 504
Övriga personalkostnader	1 626	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	99 130	97 504

Löner avser ersättningar för styrelsearbete.

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 764 228	7 764 228
Inköp	159 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 923 228	7 764 228
Ingående avskrivningar	-2 422 183	-2 254 920
Årets avskrivningar	-172 490	-167 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 594 673	-2 422 183
Utgående redovisat värde	5 328 555	5 342 045
Bokfört värde byggnader	5 278 539	5 292 029
Bokfört värde mark	50 016	50 016
	5 328 555	5 342 045

Not 5 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 300	113 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 300	113 300
Ingående avskrivningar	-24 399	-21 578
Årets avskrivningar	-2 821	-2 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 220	-24 399
Utgående redovisat värde	86 080	88 901

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 508	160 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 508	160 508
Ingående avskrivningar	-112 383	-80 282
Årets avskrivningar	-23 345	-32 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 728	-112 383
Utgående redovisat värde	24 780	48 125

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 448	560 511	851 667	56 690	1 594 316
Avsättning fond yttre underhåll		55 164	-55 164		0
Disposition av föregående års resultat			56 690	-56 690	0
Årets resultat				108 040	108 040
Belopp vid årets utgång	125 448	615 675	853 193	108 040	1 702 356

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 973 840 kr(5 092 090) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 351 908	4 979 694
	1 351 908	4 979 694
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 621 932	112 396
	3 621 932	112 396

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,91	2024-09-30	1 243 750	1 243 750
Stadshypotek	3,78	2022-06-01	0	9 766
Stadshypotek	1,3	2025-04-30	179 362	250 566
Stadshypotek	1,80	2023-03-30	3 550 728	3 588 008
			4 973 840	5 092 090
Kortfristig del av långfristig skuld			3 621 932	112 396

Av skulder till kreditinstitut förfaller 4 608 078 kr senare än fem år efter balansdagen (föregående år 4 645 458 kr).

Not 10 Ställda säkerheter

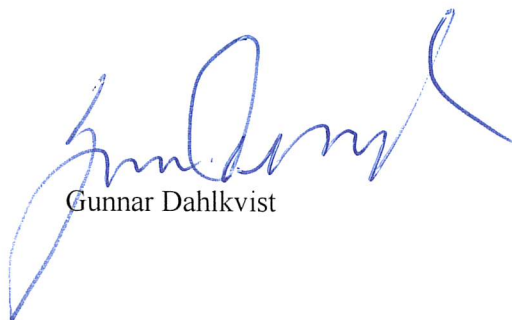
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	6 332 800	6 332 800
	6 332 800	6 332 800

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Huskvarna 23-04- 16

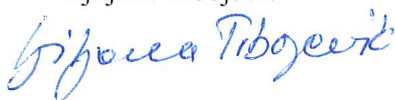


Sofia Karlsson
Ordförande



Gunnar Dahlkvist

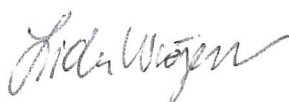
Ljiljana Trbojevic



Erika Thor

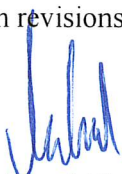


Frida Wigertz



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2023.



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1

Org.nr 726000-0943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 de 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. De 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Jönköping den 16 april 2023



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

