



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårbäcken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Norra Duvbergets samfällighetsförening. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar väg, vatten, avlopp, radio-TV-anläggning, belysning, grönområden och parkeringar.

Styrelsen

Ferhan Koc	Ordförande
Eva Ahlberg	Ledamot
Amadou Chorr	Ledamot
Moses Mbugua Njenga	Ledamot

Nina Firoza Ahmed	Suppleant
Gurhan Demirkiran	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Ayla Pektas
Ninos Shabo

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-02. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LYSBOJEN 7-11	2012	Huddinge
LYSBOJEN 18-37	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är elvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2010 - 2012 och består av 25 småhus.

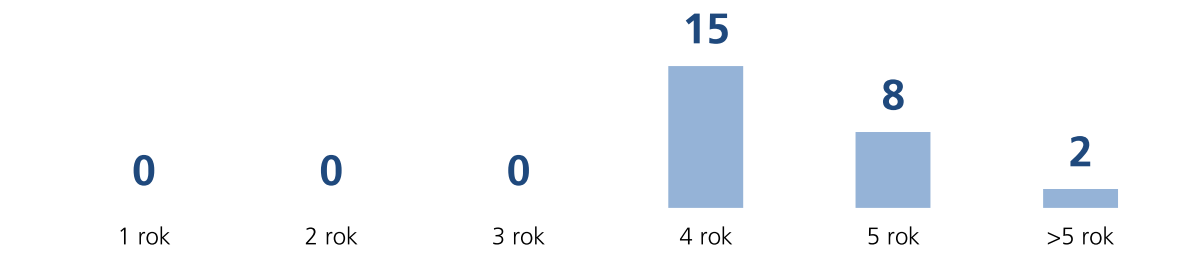
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 806 m², varav 2 806 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sophus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader på resterande 11 hus	2022
Målning av fasader på 14 hus	2021
Satt upp stegar och skyddsräcken på kedjehusens tak	2020
Byggt tak på tre sopstationer	2019
Besiktning av fönster	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Driftia	Teknisk förvaltning

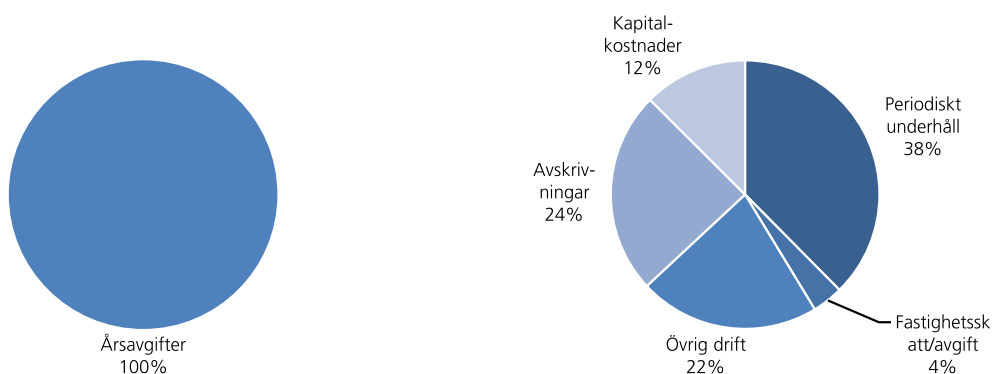
Föreningens ekonomi

Under året har ett av våra lån satts om till en högre räntesats än tidigare, något som var väntat med tanke på det ekonomiska läget. Trots detta ser styrelsen i dagsläget inget behov av att höja månadsavgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 132 872	1 476 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 723 241	1 719 348
Finansiella intäkter	3 083	145
Ökning av kortfristiga skulder	21 639	0
	1 747 963	1 719 493
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 661 725	1 486 965
Finansiella kostnader	330 369	341 091
Ökning av kortfristiga fordringar	18 034	1 650
Minskning av långfristiga skulder	193 322	181 572
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 927
	2 203 450	2 063 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	677 385	1 132 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-455 487	-343 712

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fasaderna har utförts på våra resterande 11 hus av Carléns Måleri AB. De har också målat sophus, sopstationer och carportar i hela området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 549	8 618	8 682	8 739
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	122	153	163
Soliditet (%)	68	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-910	-753	-62	-30
Nettoomsättning (tkr)	1 720	1 719	1 719	1 719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 105 000	0	0	49 105 000
Upplåtelseavgifter	4 854 000	0	0	4 854 000
Fond för yttre underhåll	108 333	108 333	-683 322	683 322
S:a bundet eget kapital	54 067 333	108 333	-683 322	54 642 322
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-641 498	-108 333	-69 801	-463 364
Årets resultat	-910 330	-910 330	753 123	-753 123
S:a fritt eget kapital	-1 551 828	-1 018 663	683 322	-1 216 487
S:a eget kapital	52 515 505	-910 330	0	53 425 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-910 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-533 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 333
summa balanserat resultat	-1 551 828

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

108 333
-1 443 495

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 720 068	1 719 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 173	0
Summa rörelseintäkter		1 723 241	1 719 348

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 535 137	-1 373 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 109	-86 250
Personalkostnader	Not 6	-39 479	-27 539
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-644 560	-644 560
Summa rörelsekostnader		-2 306 285	-2 131 525

RÖRELSERESULTAT

-583 044 **-412 177**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 083	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 369	-341 091
Summa finansiella poster		-327 286	-340 946

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-910 330 **-753 123**

ÅRETS RESULTAT

-910 330 **-753 123**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	76 114 502	76 759 062
Summa materiella anläggningstillgångar		76 114 502	76 759 062

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

76 114 502

76 759 062

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		17 007	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	735 688	1 190 148
Summa kortfristiga fordringar		752 695	1 190 148

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

752 695

1 190 148

SUMMA TILLGÅNGAR

76 867 197

77 949 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 959 000	53 959 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	108 333	683 322
Summa bundet eget kapital		54 067 333	54 642 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-641 498	-463 364
Årets resultat		-910 330	-753 123
Summa fritt eget kapital		-1 551 828	-1 216 487
SUMMA EGET KAPITAL		52 515 505	53 425 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 223 120	15 357 692
Summa långfristiga skulder		15 223 120	15 357 692
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 764 572	8 823 322
Leverantörsskulder		4 830	6 760
Skatteskulder		144 496	92 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	214 674	242 805
Summa kortfristiga skulder		9 128 572	9 165 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 867 197	77 949 210

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 719 316	1 719 316
Hysesrabatt	-4 353	0
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	33	32
	1 720 068	1 719 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 173	0
	3 173	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 173	0
	Snöröjning/sandning	1 361	0
	Myndighetstillsyn	0	13 634
	Serviceavtal	5 823	6 977
	Förbrukningsmateriel	0	142
		10 357	20 753
	Reparationer		
	VVS	-2 000	2 000
		-2 000	2 000
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	942 500	925 000
	Garage/parkering	49 750	0
		992 250	925 000
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 416	75 041
	Samfällighetsavgift	358 500	303 500
		436 916	378 541
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 614	46 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 535 137	1 373 176
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	15 750
	Föreningskostnader	1 750	450
	Förvaltningsarvode	54 223	53 040
	Administration	9 743	2 250
	Konsultarvode	0	10 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		87 109	86 250
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	21 000
	Sociala kostnader	9 479	6 539
		39 479	27 539
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	644 560	644 560
		644 560	644 560

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 956 000	81 956 000
	Utgående anskaffningsvärde	81 956 000	81 956 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 196 938	-4 552 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-644 560	-644 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 841 498	-5 196 938
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 114 502	76 759 062
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 500 000	17 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 736 000	49 736 000
	Taxeringsvärde mark	26 604 000	26 604 000
		76 340 000	76 340 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 340 000	76 340 000
		76 340 000	76 340 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	58 303	57 276
	Klientmedel hos SBC	352 267	412 727
	Räntekonto hos SBC	325 118	720 145
		735 688	1 190 148
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	683 322	694 802
	Reservering enligt stadgar	108 333	108 333
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-683 322	-119 813
	Vid årets slut	108 333	683 322

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	7 514 250	7 556 750	2026-03-30
Handelsbanken	1,430 %	7 843 442	7 935 514	2024-12-30
Handelsbanken	4,040 %	8 630 000	8 688 750	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		23 987 692	24 181 014	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 764 572	-8 823 322	
		15 223 120	15 357 692	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 314 832 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	7 800
Ränta	31 969	55 288
Avgifter och hyror	143 279	154 717
	214 674	242 805

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2023

Ferhan Koc
Ordförande

Eva Ahlberg
Ledamot

Amadou Chorr
Ledamot

Moses Mbugua Njenga
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vårbacken, org.nr 769621-1908.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vårbacken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Vårbacken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 7 / 6 2023



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se