

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening
Veteranen, Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Veteranen, Enköping med säte i Enköping org.nr. 716422-5604 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 21:3	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1893
Totalt 34 objekt		1893

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Astrid Thorsson	Ordförande	
Gunnel Bengtsson	Ledamot	
Rosita Sturman	Ledamot	
Krister Vahlund	Ledamot	
Roland Thorsson	Ledamot	
Peter Claesson	Suppleant	
Jörgen Karlsson	Suppleant	2023-05-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Thorsson, Gunnel Bengtsson och Roland Thorsson samt suppleanten Peter Claesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Bengtsson, Rosita Sturman, Krister Vahlund och Astrid Thorsson.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.
Valberedning: Valdes ingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott med 247 284 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 706 144 kr. Planerat underhåll för 195 259 kr har genomförts under året.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 547 966 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 558 000 kr till underhållsfonden, vilket följer rekommendationen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 195 259 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10 % fr o m 2023-01-01. Det fanns två orsaker, höjningen av låneräntor, men framförallt de osäkra elpriserna.

Föreningens ekonomi

Amortering har skett med 169 300 kr under året. Amorteringen motsvarar 1,6 % låneskulden. Ett lån har satts om under året. Styrelsen har som mål att löpande amortera 2,0 % av skulden per år. Styrelsen anser att det ger större handlingsfrihet att göra extraamorteringar vid omsättningar av lån i stället för att höja den löpande amorteringen.

Under 2024 skall 1 lån med lånebelopp på 1 966 526 kr sättas om.

Underhåll av fastigheten

Under året har ledamöter i styrelsen genomfört målning av golv i förråd, cykelrum, undercentral och soprum.

Nödutgångsskyltarna är utbytta.

Den lagstadgade OVK-besiktningen har genomförts med godkänt resultat.

Renoveringen av sockeln på baksidan av huset som handlades upp 2023 genomfördes på sensvåren 2023.

Under årets sista vecka byttes entrépartiet ut.

Skötsel av fastigheten

Föreningen har avtal med EFTAB AB för tillsyn av fastigheten, gräsklippning och snöröjning, och ett avtal med Otis AB för hisservice. Föreningen har också avtal med Walles Ståd AB för trappstädning.

Ledamöter i styrelsen tillsammans med intresserade medlemmar sköter övrig skötsel, trädgårdsarbete och lättare renoveringsarbeten. Vid behov köps tjänster in för specifika arbeten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Upplands Boservice AB.

Övrigt

Föreningen har erhållit elstöd med 33 248 kr under året.

De sociala aktiviteterna som varit tradition i föreningen har fortsatt under året.

Både vår- och höststädning har genomförts på sedvanligt sätt, med arbete följt av enkel förtäring. Den inre städdagen genomfördes i november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av entréparti
2021	Målning trapphus
2019	Renovering hiss
2017	Nya vattenstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	300	58	225	287	277
Skuldsättning, kr/kvm	5 709	5 799	5 898	5 992	6 086
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 709	5 799	5 898	5 992	6 086
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	267	276	249	202	201
Årsavgifter, kr/kvm	915	832	763	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	101	102	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	918	822	831	812	813
Nettoomsättning, tkr	1 738	1 556	1 409	1 538	1 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	247	-25	-4	325	-530
Soliditet, %	14	12	12	12	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 975 368	0	0	2 975 368
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	547 966	547 966
S:a bundet eget kapital, kr	2 975 368	0	547 966	3 523 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 380 237	-25 225	-547 966	-1 953 428
Årets resultat, kr	-25 225	25 225	-247 284	247 284
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 405 462	0	-795 250	-1 706 144
S:a eget kapital, kr	1 569 906	0	-247 284	1 817 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 034 kr.
558 000-10 034= 547 966

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	-1 953 428
Årets resultat, kr	247 284
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 706 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 259
Balanseras i ny räkning, kr	-2 068 885

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 737 991	1 556 251
Övriga rörelseintäkter	3	33 248	0
Summa rörelseintäkter		1 771 239	1 556 251
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 071 934	-1 194 268
Övriga externa kostnader	5	-19 101	-14 896
Personalkostnader och arvoden	6	-67 856	-62 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 365	-125 365
Summa rörelsekostnader		-1 284 256	-1 397 128
Rörelseresultat		486 983	159 123
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		762	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 461	-185 097
Summa finansiella poster		-239 699	-184 348
Resultat efter finansiella poster		247 284	-25 225
Resultat före skatt		247 284	-25 225
Årets resultat		247 284	-25 225

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 257 807	12 383 172
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 257 807	12 383 172
Summa anläggningstillgångar		12 257 807	12 383 172
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 039 271	698 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 341	17 783
Summa kortfristiga fordringar		1 057 612	716 362
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 060 612	719 362
SUMMA TILLGÅNGAR		13 318 419	13 102 534

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 975 368	2 975 368
Fond för yttre underhåll		547 966	0
Summa bundet eget kapital		3 523 334	2 975 368
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 953 428	-1 380 237
Årets resultat		247 284	-25 225
Summa ansamlad förlust		-1 706 144	-1 405 462
Summa eget kapital		1 817 190	1 569 906
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 696 156	8 717 982
Summa långfristiga skulder		8 696 156	8 717 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 111 826	2 259 300
Leverantörsskulder		77 334	54 572
Skatteskulder		3 683	4 234
Övriga skulder	13	256 730	253 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355 500	242 549
Summa kortfristiga skulder		2 805 073	2 814 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 318 419	13 102 534

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	247 284	-25 225
Elstödet	-33 248	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	125 365	125 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	339 401	100 140
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	14 228	7 319
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	137 900	44 167
Kassaflöde från löpande verksamhet	491 529	151 626
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-169 300	-187 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 300	-187 300
Årets kassaflöde	322 229	-35 674
Likvida medel vid årets början	698 935	734 609
Likvida medel vid årets slut	<u>1 021 164</u>	<u>698 935</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 67 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 924 526 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 675 342 kronor. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 732 452	1 574 952
Avsättning till inre fond	-19 598	-36 805
Hysesintäkter p-platser	14 448	13 104
Gästrum	6 750	5 000
Överlåtelseavgift	3 939	0
Summa nettoomsättning	1 737 991	1 556 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	33 248	0
Summa övriga rörelseintäkter	33 248	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel*	27 705	35 513
Serviceavtal**	12 619	27 575
Entreprenadstäd	39 900	36 301
Besiktningkostnader	5 756	4 600
Snörenhållning	20 813	18 693
Förbrukningsmaterial	14 127	8 888
Reparationer***	45 907	289 165
Elavgifter	129 807	187 758
Uppvärmning	276 752	244 850
Vatten och avlopp	98 514	88 940
Sophämtning	32 191	31 004
Fastighetsförsäkringar	35 399	32 308
Kabel-TV, bredband m.m	44 523	44 658
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 903	41 013
Administrativ förvaltning enligt avtal	41 080	39 406
Övriga externa tjänster, drift****	5 141	47 178
Studie- och fritidsverksamhet	3 538	6 384
Summa driftkostnader	876 675	1 184 234
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	38 541	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	116 125	0
Planerat underhåll bostäder	15 909	10 034
Planerat underhåll källare	6 906	0
Planerat underhåll lokaler	7 778	0
Planerat underhåll el-installationer	10 000	0
Summa underhållskostnader	195 259	10 034
Summa fastighets- och driftkostnader	1 071 934	1 194 268

* Högre kostnader under 2022 beror på övrig fastighetsskötsel som bokats på kontot. Den fasta kostnaden har ökat från 2022 till 2023.

** Skyddsrumsbesiktning för 10 000 kr samt årsservice ventilation för 8 000 kr under 2022.

*** Åtgärder i skyddsrum för 256 250 kr under 2022.

**** Underhållsplan för 45 000 kr under 2022.

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 022	4 841
Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 055
Övriga externa kostnader	79	0
Summa övriga externa kostnader	19 101	14 896

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	56 800	53 800
Övriga arvoden*	4 000	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	7 056	5 799
Summa personalkostnader och arvoden	67 856	62 599

* Övriga arvoden har betalats ut 2023 med 4 000 kr för utfört målningensarbete av medlemmar, enligt beslut från styrelsen. Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	762	749
Räntekostnader	-240 461	-185 097
Summa finansiella poster	-239 699	-184 348

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	14 268 411	14 268 411
Ingående avskrivning på byggnader	-2 860 239	-2 734 874
Årets avskrivningar, byggnader	-125 365	-125 365
Bokförda värden byggnader	11 282 807	11 408 172
Mark	975 000	975 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 257 807	12 383 172
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 018 164	695 935
Skattekonto	21 107	1 969
Övriga fordringar	0	675
Summa övriga fordringar	1 039 271	698 579

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	9 082	8 182
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 769	6 111
Övrigt upplupet och förutbetalt	3 490	3 490
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	18 341	17 783

Not 11 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 807 982	10 977 282
Summa långfristiga skulder	10 807 982	10 977 282
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 494 000	25 494 000
Summa ställda säkerheter	25 494 000	25 494 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek, 322927	1,58	2024-07-30	1 966 526
Stadshypotek, 329618	1,32	2026-01-30	3 198 631
Stadshypotek, 329619	1,24	2025-01-30	865 000
Stadshypotek, 336724	4,29	2027-09-01	919 085
Stadshypotek, 337939	4,02	2027-12-30	1 768 740
Stadshypotek, 341921	3,88	2028-12-01	2 090 000
Summa			<u>10 807 982</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-169 300
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-1 924 526</u>
Totalt			8 714 156

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 916 482

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	233 042	230 692
Källskatt för arvoden och personallöner	17 040	17 500
Avräkning sociala avgifter	6 648	5 799
Summa övriga skulder	256 730	253 991

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Underhållsutgifter	116 125	0
Arvode revision	10 500	10 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 625	8 750
Elavgifter	12 283	25 986
Uppvärmningskostnader	36 184	37 440
Förutbetalda hyror och avgifter	138 780	140 625
Upplupna räntekostnader	31 003	19 748
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	355 500	242 549

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift _____ - ____ - ____

Astrid Thorsson

Gunnel Bengtsson

Rosita Sturman

Krister Vahlund

Roland Thorsson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Veteranen, org.nr. 716422-5604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veteranen 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Veteranen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Veteranen, Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID THORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 16:21:24



ROLAND THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:23:28



GUNNEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:19:14



GERDA ROSITA STURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 19:35:37



CHRISTER WAHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:21:19



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 21:39:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Veteranen, Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 21:40:31

