

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens säte är i Stockholm.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	675 330	560 713	542 694	495 430	226 431
Res. efter finansiella poster	-572 521	-530 735	-607 588	-517 332	122 144
Res. i % av nettoomsättningen	-84,77	-94,65	-111,95	-104,42	53,94
Balansomslutning	65 598 236	66 270 565	66 907 373	67 679 101	67 175 706
Soliditet (%)	82,36	82,39	82,40	82,36	40,64
Avkastning på eget kapital (%)	-1,05	-0,96	-1,09	-1,24	0,68
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,48	-0,56	-0,60	-0,59	0,19
Kassalikviditet (%)	130,03	120,83	91,70	95,54	0,38
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	101,27				
Skuldsättning (kr/kvm)	9 567				
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 567				
Sparande (kr/kvm)	123				
Räntekänslighet (%)	16,68				
Energikostnad (kr/kvm) **	92				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 194 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 194 kvadratmeter.

Värme, el och vatten ingår inte i årsavgiften. Alla medlemmar har egna elavtal och vatten debiteras kvartalsvis av föreningen.

** I nyckeltal energikostnad ingår elförbrukning för gemensamma utrymmen samt föreningens totala vattenförbrukning.

Upplysning vid förlust

Verksamheten redovisar ett negativt resultat till följd av de höga avskrivningar som föreningen har. Resultatet före avskrivningar visar ett positivt resultat men för att säkerställa att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit fram en ekonomisk plan vilket innebär en avgiftshöjning på 10% från halvårsskiftet.

Då föreningens lån förfaller våren 2025 kommer avgifterna med största sannolikhet höjas med minst 10% (eventuellt mer) runt årsskiftet, detta för att täcka de ökade räntekostnader som förväntas tillkomma.

Medlemsinformation

Föreningen består av 12 hushåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	38 620 000	17 520 000	95 364	0	-1 632 723
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			30 454		-30 454
Årets förlust					-572 521
Belopp vid årets utgång	38 620 000	17 520 000	125 818	0	-2 235 698

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 663 177
avsättning till yttre fond	30 454
årets förlust	<u>-572 521</u>
	-2 205 244

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

<u>-2 205 244</u>
-2 205 244

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		675 330	560 713
Övriga rörelseintäkter		<u>753</u>	<u>0</u>
		676 083	560 713
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-185 294	-132 953
Övriga externa kostnader		-93 485	-82 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-719 728</u>	<u>-719 728</u>
		-998 507	-934 856
Rörelseresultat		-322 424	-374 143
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-250 101</u>	<u>-156 592</u>
		-250 097	-156 592
Resultat efter finansiella poster		-572 521	-530 735
Årets resultat		<u>-572 521</u>	<u>-530 735</u>

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	65 256 088	65 975 816
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>65 256 088</u>	<u>65 975 816</u>
Summa anläggningstillgångar		65 256 088	65 975 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		149 007	87 561
Övriga fordringar		758	1
Summa kortfristiga fordringar		<u>149 765</u>	<u>87 562</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		192 383	207 187
Summa kassa och bank		<u>192 383</u>	<u>207 187</u>
Summa omsättningstillgångar		342 148	294 749
SUMMA TILLGÅNGAR		65 598 236	66 270 565

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 140 000	56 140 000
Fond för yttre underhåll		125 818	95 364
Summa bundet eget kapital		<u>56 265 818</u>	<u>56 235 364</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 663 177	-1 101 988
Årets resultat		-572 521	-530 735
Summa fritt eget kapital		<u>-2 235 698</u>	<u>-1 632 723</u>
Summa eget kapital		<u>54 030 120</u>	<u>54 602 641</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	11 305 000	11 424 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 305 000</u>	<u>11 424 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		119 000	119 000
Leverantörsskulder		0	9 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 116	115 129
Summa kortfristiga skulder		<u>263 116</u>	<u>243 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 598 236	66 270 565

BRF Vassviksvägen

Org.nr. 769634-6142

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-322 424	-374 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		719 728	719 728
Erhållen ränta m.m.		4	0
Erlagd ränta		-250 101	-156 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		147 207	188 993
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-61 446	9 896
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-757	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-9 795	8 817
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		28 987	4 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		104 196	211 815
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-119 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119 000	-119 000
Förändring av likvida medel		-14 804	92 815
Likvida medel vid årets början		207 187	114 372
Likvida medel vid årets slut		192 383	207 187

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader samt dess komponenter	15-100
Markanläggningar	10

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	68 125 000	68 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 125 000	68 125 000
Ingående avskrivningar	-2 149 184	-1 429 456
Årets avskrivningar	-719 728	-719 728
Utgående redovisat värde	65 256 088	65 975 816
Redovisat värde byggnader	37 976 088	38 685 816
Redovisat värde markanläggningar	70 000	80 000
Redovisat värde mark	27 210 000	27 210 000
	65 256 088	65 975 816

Not 3 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	595 000	595 000
Amortering efter 5 år	10 710 000	10 829 000

NOTER

Not 4	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

SALTSJÖ-BOO

Agneta Furvik

Sara Voltaire

Sandra Åden

Johanna Strandberg

Jennie Dudmish

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Freddy Graff

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen
Org.nr. 769634-6142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Freddy Graff

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 12:15

SENT BY OWNER:

Patricia Bengtsson · 06.05.2024 10:11

DOCUMENT ID:

HkLjgGUM0

ENVELOPE ID:

ryHsgfLz0-HkLjgGUM0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - BRF Vassviksvägen.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sandra Ådén sandra.aden@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:22 06.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/29) IP: 213.50.243.108
JOHANNA STRANDBERG johannastrandberg84@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 11:50 06.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/20) IP: 192.44.242.194
Sara Christine Voltaire sara_voltaire@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:49 06.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/30) IP: 94.234.96.208
AGNETA FURVIK agneta.furvik@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 11:48 07.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/08) IP: 37.199.14.211
JENNIE DUDMISH j.dudmish@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 12:27 06.05.2024 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/21) IP: 95.193.138.235
FREDDY GRAFF freddy.graff@bdo.se	Signed Authenticated	13.05.2024 12:15 13.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/01) IP: 95.194.205.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed