



# ÅRSREDOVISNING 2023

## BRF VARNBÄCKEN

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

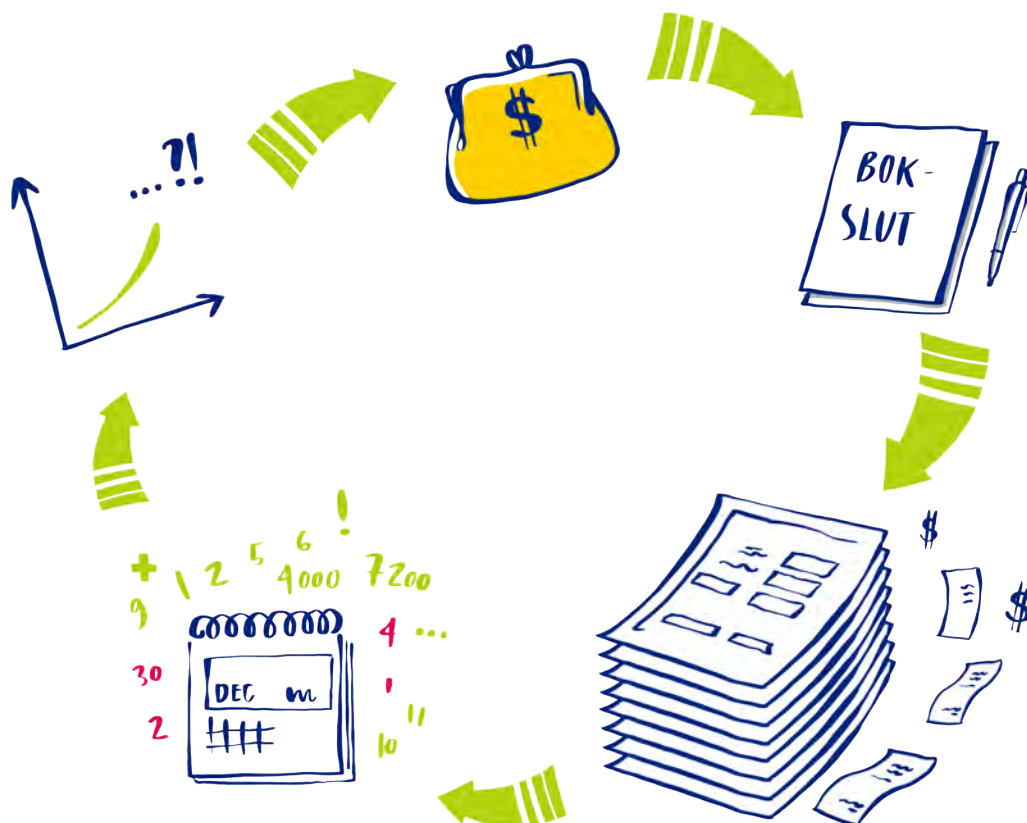
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Varnbäcken, 769626-6506, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gravyren 17 i Södertälje, Varnbäcksvägen, i vilken man upplåter bostäder i form av radhus. Byggnadsår är 1974.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Bostäder och lokaler

108 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 10 509 kvm. Föreningen upplåter 16 bostäder med hyresrätt med den totala ytan 1 544 kvm. Föreningen upplåter även 88 förråd med hyresrätt. I föreningens fastigheter finns 37 garageplatser och 198 parkeringsplatser.

## Styrelse

Samer Toma	Ordförande
Naem Kouj	Ledamot
Simon Khatchadourian	Ledamot
Gabi Somie	Ledamot
Samir Chammo	Ledamot
Danial Ismael	Ledamot
Rani Khajo	Ledamot
Raffi Khatchadourian	Suppleant
Jony Abdulmasih	Suppleant
Alexander Afram	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, med Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB, som revisorssuppleant.

## Valberedning

Valberedningen består av Virjin Amsih (sammankallande) och Ashurel Dülger.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-06-03. På stämman beslutas att införa nya stadgar. Ärendet behandlas en andra gång på den ordinarie föreningsstämman 2024-05-26.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgift och hyra

Årsavgift och hyra lämnades oförändrad för 2023. Årsavgiften för bostäder upplåtna med bostadsrätt höjdes med 15 % från och med 2024-01-01. Hyran för bostäder upplåtna med hyresrätt höjdes med 7 %.

### Nya parkeringar

Vid en extra föreningsstämma 2021-09-19 beslutades att föreningen skulle anlägga nya parkeringar för personbilar på föreningens mark. Investeringsramen fastställdes till 8 Mkr. Projekteringen startade år 2020 och avslutades 2023. Den totala investeringen uppgår till 16,3 Mkr exklusive de trafikbommar som monterats, se kommentar nedan. Arbetena har blivit betydligt mera omfattande än planerat. Fler parkeringar än vad man först planerade för har iordningställts. Arbetet har därutöver tillkommit för sprängningar, stödmurar, handikapplatser och elarbeten. Konsulter har anlåtts genom hela projektet för projektledning, utredning och teknikstöd. Konsulterna har gjort omtag under projektiden för att möta föreningens behov av fler parkeringsplatser. Även bygglovsprocessen har krävt merarbete för att anpassa lösningarna till kommunens krav. I investeringssumman ingår mervärdesskatt på 25%. Hela investeringen har bokförts som markanläggning med en avskrivningstid på 50 år.

Ärendet om ansökan av statligt bidrag till laddstationer har avgjorts av Förvaltningsrätten i Stockholm i en dom 2023-09-21. Domstolen avslår föreningens överklagande av Naturvårdsverkets beslut om att inte betala ut bidrag för installation av laddningspunkter.

### Takkupor

Föreningen har bekostat projektering av byggnation av takkupor på radhusen. Bygglövsansökan har beviljats utifrån det förslag till lösning som tagits fram. Frågan om föreningen gemensamt ska ta ansvar för att bygga kupa och möjliggöra inredning av ett tredje våningsplan i samtliga radhus har diskuterats på föreningsstämman både 2022 och 2023. Beslutet från 2022 kvarstår om att föreningen inte har för avsikt att genomföra investeringen. Föreningens utgifter för projekteringen, etc. har kostnadsförts som konsultarvode.

### Åtgärder mot markradon

Förhöjda halter av radon från marken har uppmätts i inomhusluften i delar av föreningens fastighet. Under 2023 har åtgärder vidtagits i syfte att minska inläckaget av radonhaltig jordluft i bostäderna i sammanlagt 26 radhus. Åtgärderna består av montering av s k radonsug samt tätning vid håltagningar för rödragningar. Kostnaden för åtgärderna har kostnadsförts som planerat underhåll.

### Trafikbommar

Föreningen ersatte tidigare lösning för att förhindra biltrafik bland radhusen med sex nya bommar under år 2021. Bommarna har inte fungerat som planerat och de försök som hittills gjorts för att få bommarna att fungera på ett ändamålsenligt sätt har misslyckats. Styrelsen diskuterar alternativ till lösning. Utgiften för inköp av bommarna kostnadsförs i sin helhet som planerat underhåll.

### Friköpsutredning

Förstudie om friköp av radhus har gjorts under 2023. Utredningen har presenterats för styrelsen. Inga beslut om att gå vidare med ytterligare utredningar eller förslag om utköp har fattats. Frågan är vilande tills vidare.

### Taxeringsvärde

Särskild fastighetsdeklaration 2023 har upprättats med anledning av att tidigare nedbrunnen radhuslänga är återuppbyggd och nya bostadsrättshavare flyttat in. Taxeringsbeslut erhöles 2023-06-14. Taxeringsvärdet för fastigheten Gravyren 17 räknas upp med 13 223 tkr till ett totalt taxeringsvärde om 170 003 tkr. De sju nybyggda radhusen räknas som nyproduktion med värdeår 2021 och är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

### Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse och 2 upplåtelse skett. Föreningen hade 175 medlemmar vid årets utgång.



## Planerade underhållsåtgärder

Föreningen planerar att under de närmaste åren successivt renovera avloppsstammar.

## Förändring i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	71 679 750	25 464 021	2 233 366	-16 036 334	-362 437
<b>Förändring under året</b>	1 447 500	2 452 500			
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			470 340	-470 340	
Uttag ur yttre fond			-364 846	364 846	
Balanseras i ny räkning				-362 437	362 437
Årets resultat					-2 362 307
<b>Vid årets utgång</b>	<b>73 127 250</b>	<b>27 916 521</b>	<b>2 338 860</b>	<b>-16 504 265</b>	<b>-2 362 307</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	7 625 764	7 699 996	9 021 291	7 058 766	14 658 455
Årets resultat	-2 362 307	-362 437	-444 247	-3 521 633	-9 679 858
Årets kassaflöde	-559 877	-650 196			
Soliditet %	63	62	60	60	59
Likviditet %	208	157	468	297	363
Snittränta lån den 31/12 %	3,4	2,5	1,1	3	3
Räntekänslighet %	9,7	10,3	11,1	11,1	11,6
Årsavgift i kr/ kvm	480	472	500	477	465
Skuldsättning i kr/ kvm	4 056	4 155	4 549	4 351	4 418
Sparande i kr/ kvm	23	88	76	-199	-614
Energikostnad i kr/ kvm	76	77			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

## Uppllysning vid förlust

Årsavgiften och bostadshyror har höjts 2024 samtidigt som kostnadsbesparande åtgärder har satts in avseende drift och underhåll. Fastighetslånen har omförhandlats till lägre ränta under 2024. Föreningen fortsätter att upplåta hyresrätter till bostadsrätter när hyresgäster säger upp sina hyresavtal, vilket ger utrymme för extra amorteringar av fastighetslån. Sammantaget bedöms åtgärderna bidra till att minska förlusterna kommande år och förbättra såväl kassaflöde som sparande. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften och hyror i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-16 504 265
Årets resultat	-2 362 307
Summa	<u>-18 866 572</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 264 930
Överföring till fond för yttre underhåll	510 000
Balanseras i ny räkning	-18 111 642
Summa	<u>-18 866 572</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	7 548 813	7 430 495
Övriga rörelseintäkter	3	76 951	269 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>7 625 764</u>	<u>7 699 996</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 587 525	-5 007 814
Övriga externa kostnader	5	-1 044 731	-688 652
Underhåll enligt plan	6	-1 264 930	-364 846
Personalkostnader	7	-191 843	-192 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 380 205</u>	<u>-1 053 865</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-843 470</u>	<u>392 750</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 283	18 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 527 120</u>	<u>-773 553</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 362 307</u>	<u>-362 437</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 362 307</u>	<u>-362 437</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	131 409 722	116 411 279
Inventarier, verktyg och installationer	9	308 258	369 910
Pågående nyanläggningar	10	-	15 706 537
		<u>131 717 980</u>	<u>132 487 726</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>131 717 980</u>	<u>132 487 726</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		94 592	144 209
Övriga fordringar	11	141 193	241 936
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 905 542	1 375 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	236 314	193 666
		<u>3 377 641</u>	<u>1 955 689</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 377 641</u>	<u>1 955 689</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>135 095 621</u>	<u>134 443 415</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 127 250	71 679 750
Fond för yttre underhåll		2 338 860	2 233 366
Upplåtelseavgifter		27 916 521	25 464 021
		<u>103 382 631</u>	<u>99 377 137</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 504 265	-16 036 334
Årets resultat		-2 362 307	-362 437
		<u>-18 866 572</u>	<u>-16 398 771</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>84 516 059</u>	<u>82 978 366</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	-	22 575 000
		-	<u>22 575 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	48 959 108	27 584 108
Leverantörsskulder		483 898	119 471
Skatteskulder		143 364	209 524
Övriga kortfristiga skulder	14	19 299	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	973 893	976 946
		<u>50 579 562</u>	<u>28 890 049</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>135 095 621</u>	<u>134 443 415</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 362 307	-362 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 380 205	1 053 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-982 102</b>	<b>691 428</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		107 712	279 928
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		314 513	-1 621 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-559 877</b>	<b>-650 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-610 459	-11 473 358
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-610 459</b>	<b>-11 473 358</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av insatskapital och upplåtelseavgifter		3 900 000	1 855 000
Amortering av lån		-1 200 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 700 000</b>	<b>655 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 529 664</b>	<b>-11 468 554</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 375 878</b>	<b>12 844 432</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 905 542</b>	<b>1 375 878</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Årets avskrivningar för byggnader uppgår till 1,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Finns ingen underhållsplan sker denna reservering med minst 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	5 042 519	4 873 814
Hyror, bostäder	1 434 220	1 602 804
Hyror, förråd	98 600	93 800
Hyror, garage	293 865	281 856
Hyror, p-platser	635 393	532 658
Hyror, övriga objekt	600	13 100
Elbilsladdning	53 007	29 800
Hysesbortfall	-73 194	-39 795
Övriga intäkter	63 803	42 458
<b>Summa</b>	<b>7 548 813</b>	<b>7 430 495</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	54 031	-
Ersättning från försäkringsbolag	-	238 000
Övrigt	22 920	31 501
<b>Summa</b>	<b>76 951</b>	<b>269 501</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	290 901	403 416
Fastighetsskötsel	1 142 245	864 825
Försäkringar	445 495	392 260
Bredband	21 385	23 773
Kommunal fastighetsavgift	1 086 579	1 038 258
Löpande underhåll	374 262	864 569
Försäkringsärende	-	305 519
Sophantering	580 025	549 400
Vatten och avlopp	630 085	524 389
Övriga driftskostnader	16 548	41 405
<b>Summa</b>	<b>4 587 525</b>	<b>5 007 814</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ / Ekonomisk förvaltning	208 048	194 744
Arvode upprättande nya parkeringsavtal	-	86 938
Föreningsverksamhet	21 838	56 244
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	7 389
Försäljningskostnader, upplåtelse av bostadsrätter	97 400	54 230
Konsultarvoden, projektering av takkupor m.m.	343 450	-
Konsultarvoden, friköpsutredning	86 125	-
Konsultarvoden, juridik	63 513	20 850
Övriga konsultarvoden	16 500	25 328
Kreditupplysningar	625	313
Kontorsmaterial och trycksaker	905	51 442
Pantförskrivningsavgifter	10 685	17 233
Revisionsarvoden	22 500	17 500
Telefoni	-	311
Förvaltare	-	15 569
Överlåtelseavgifter	3 833	15 551
Konstaterad hyresförlust	46 062	-
Övrigt	123 247	125 010
<b>Summa</b>	<b>1 044 731</b>	<b>688 652</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	25 500
Kameror till parkeringar, miljöstationer	28 125	-
Trafikbommar	312 533	-
Radonsanering	782 198	162 095
Tak	37 987	-
Utomhustrappor	52 270	177 251
Markytor	51 817	-
<b>Summa</b>	<b>1 264 930</b>	<b>364 846</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	144 900	144 900
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	42 943	43 169
<b>Summa</b>	<b>191 843</b>	<b>192 069</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2102.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1974

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	78 438 074	78 438 074
Ingående anskaffningsvärden mark	40 174 641	40 174 641
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 078 889	1 379 649
Årets investering markanläggningar	16 316 996	699 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 008 600</b>	<b>120 691 604</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 280 325	-3 288 111
Årets avskrivningar	-1 318 553	-992 214
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 598 878</b>	<b>-4 280 325</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>131 409 722</b>	<b>116 411 279</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	105 399 000	95 823 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	64 604 000	60 957 000
<b>Summa</b>	<b>170 003 000</b>	<b>156 780 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	616 516	616 516
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>616 516</b>	<b>616 516</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-246 606	-184 954
Årets avskrivning enligt plan	-61 652	-61 652
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-308 258</b>	<b>-246 606</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>308 258</b>	<b>369 910</b>



## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående värde	15 706 537	899 517
Årets investering	995 672	14 807 020
Färdigställt under året	-16 316 996	-
Omklassificerat till planerat underhåll, trafikbommar	-312 533	-
Omklassificerat till reparationer	-33 305	-
Omklassificerat till konsultarvode, projektering av takkupor	-39 375	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>15 706 537</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	141 193	74 116
Mervärdesskatt	-	167 820
	<b>141 193</b>	<b>241 936</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	236 314	193 666
<b>Summa</b>	<b>236 314</b>	<b>193 666</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut				
SBAB Bank AB	3,21	2024-05-02		2 375 000
SBAB Bank AB	3,60	2023-03-01		24 009 108
SBAB Bank AB	1,31	2024-03-13	23 075 000	23 775 000
SBAB Bank AB	5,21	2024-03-01	24 009 108	
SBAB Bank AB	5,31	2024-05-02	1 875 000	
<b>Summa</b>			<b>48 959 108</b>	<b>50 159 108</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 575 000  
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 46 384 108  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** -

Amortering inom fem år beräknas uppgå till 5 375 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 41 009 108

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	69 597 000	69 597 000
<b>Summa</b>	<b>69 597 000</b>	<b>69 597 000</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	19 299	-
<b>Summa</b>	<b>19 299</b>	<b>-</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	656 333	608 445
Upplupna räntekostnader	-	23 209
Övriga upplupna kostnader	317 560	345 292
<b>Summa</b>	<b>973 893</b>	<b>976 946</b>

## Underskrifter

*Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via elektronisk signering*

Samer Toma

Naem Kouj

Simon Khatchadourian

Gabi Somie

Samir Chammo

Danial Ismael

Rani Khajo

*Min revisionsberättelse har lämnats via deelektronisksignering*

Lena Zozulyak  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varnbäcken, org.nr. 769626-6506

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varnbäcken 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 revisionsmed 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 Varnbacken 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor









# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)