



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Venusbacken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Venusbacken med säte i Nyköping org.nr. 719000-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Jupitervägen 10-14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Venus 2	1959-03-03	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4288
65	p-platser	0
Totalt 137 objekt		4288

Föreningens lägenheter fördelas på:

24 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

24 st 2.5 rum och kök

21 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erland Henriksson	Ordförande	2023-05-25
Bruno Andersson	Ledamot	2023-05-25
Siv Lund	Ledamot	2022-05-11
Anna-Karin Löfgren	Ledamot	2023-05-25
Jimmy Lindell	Ledamot	2022-05-11
Irène Rosén	Suppleant	2023-05-25
Hermine Filipsson	Suppleant	2023-05-25
Anton Lööv	Suppleant	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Lund, Jimmy Lindell, Irène Rosén, Hermine Filipsson och Anton Lööv.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erland Henriksson, Anna-Karin Löfgren och Jimmy Lindell.

Revisorer har varit: Ola Trané revisor hos Borevision AB, vald av föreningsstämman.

Som valberedning har styrelsen fungerat, utsedd vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 st varav 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-20.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Nyplantering av delar av häckar
- Ventilations åtgärder i samband med kontroll
- Taksäkerhet runt fläktar



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Fönsterbyte
2001	Nyinstallation av hissar
2001	Stambyte
2001	Renovering badrum
2006	Inköp av nya tvättmaskiner
2007	Renovering hiss, Jupiterv. 14
2008	Renovering hiss, Jupiterv. 10 o 12
2010	Fjärrvärmeväxlare och reglerutrustning
2011	Sophus och garage, nybyggnation
2012	Golv i tvättstugor
2012	Reningssystem för vatten till värmeledningar
2014	Byte lägenhetsdörrar
2016	Byte av tak
2016	lordningsställande skyddsrum
2016	Byte cirkulationspump
2016	Åtgärder efter OVK
2017	Asfaltering Parkering
2018	Balkonger
2018	Byte av vvc pump
2018	Fasadtvätt
2018	Byte nödtelefoner
2018	Tempgivare för utemontage
2019	Renovering källare
2022	Byte av torktumlare
2022	OVK utförd
2023	Åtgärder efter OVK

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel

Vattenfall AB - Elavtal, el och nät

Vattenfall AB - Fjärrvärme

Nyköpings Kommun - Vatten och Renhållning

Telenor - TV, bredband och IP telefoni

Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkringar

Otis AB - Service hissarna

SörVent - Service ventilation och brandluckor

EYE For Energy AB - Service av fjärrvärmecentral

Som kontaktmän inom föreningen har Jimmy Lindell och Bruno Andersson fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inga stora åtgärder är planerade de närmaste åren.

Årtal**Ändamål**

2024

Fortsatt arbete, omplantering/ersättning av delar av gamla häckar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	182	265	201	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 850	2 951	3 060	3 172	3 283
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 850	2 591	3 060	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	201	199	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	727	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	750	742	749	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 180	3 181	3 209	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	540	309	54	316
Soliditet, %	36	34	32	30	30

***Flerårsöversikten:** Flerårsöversikten kan inte jämföras med alla tidigare år i tabellen då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår för dessa blir från år 2021.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	469 392	0	0	469 392
Upplåtelseavgifter, kr	18 908	0	0	18 908
Underhållsfond, kr	4 441 789	0	210 951	4 652 740
S:a bundet eget kapital, kr	4 930 089	0	210 951	5 141 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 709 965	539 953	-210 951	2 038 967
Årets resultat, kr	539 953	-539 953	215 963	215 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 249 918	0	5 012	2 254 930
S:a eget kapital, kr	7 180 007	0	215 963	7 395 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 049 kr



RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 249 918
Årets resultat, kr	215 963
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 049
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 254 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 254 930
-----------------------------	-----------

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 179 586	3 181 033
Övriga rörelseintäkter	3	36 095	0
Summa rörelseintäkter		3 215 681	3 181 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 007 982	-1 718 522
Övriga externa kostnader	5	-127 299	-116 919
Underhåll enligt plan	6	-139 049	-171 363
Personalkostnader och arvoden	7	-75 091	-57 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 360	-423 238
Summa rörelsekostnader		-2 775 781	-2 487 316
Rörelseresultat		439 900	693 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 972	10 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 909	-164 422
Summa finansiella poster		-223 937	-153 764
Resultat efter finansiella poster		215 963	539 953
Årets resultat		215 963	539 953



Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 618 345	17 032 219
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	103 006	115 492
Summa materiella anläggningstillgångar		16 721 351	17 147 711
Summa anläggningstillgångar		16 721 351	17 147 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 564
Övriga fordringar		699	685
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 237 095	2 029 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 486	157 683
Summa kortfristiga fordringar		2 411 280	2 195 072
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	13	13
Summa kassa och bank		13	13
Summa omsättningstillgångar		3 911 293	3 695 085
SUMMA TILLGÅNGAR		20 632 644	20 842 796

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		469 392	469 392
Upplåtelseavgifter		18 908	18 908
Fond för yttre underhåll		4 652 740	4 441 789
Summa bundet eget kapital		5 141 040	4 930 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 038 967	1 709 965
Årets resultat		215 963	539 953
Summa fritt eget kapital		2 254 930	2 249 918
Summa eget kapital		7 395 970	7 180 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 598 435	6 799 918
Summa långfristiga skulder		7 598 435	6 799 918
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	4 622 053	5 852 772
Leverantörsskulder		353 599	280 533
Aktuella skatteskulder		22 478	15 446
Övriga skulder	17	306 621	309 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	333 488	404 647
Summa kortfristiga skulder		5 638 239	6 862 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 632 644	20 842 796

KassaflödesanalysNot
12023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

215 963

539 953

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

426 360

423 238

Resultat efter finansiella poster**642 323****963 191****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

7 564

-7 564

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 817

-7 385

Förändring av leverantörsskulder

73 066

69 807

Förändring av kortfristiga skulder

-66 979

34 623

Kassaflöde från den löpande verksamheten**640 157****1 052 672****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-124 856

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-124 856****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-432 202

-470 456

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-432 202****-470 456****Årets kassaflöde****207 955****457 360****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 529 153

3 071 792

Likvida medel vid årets slut**3 737 108****3 529 152**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 537 388 kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 116 808	3 116 808
Hyror	79 200	78 000
Hysesbortfall	-4 400	-2 200
Övriga intäkter	11 164	12 072
Avsättning inre fond	-23 185	-23 646
Summa nettoomsättning	3 179 587	3 181 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	16 418	0
Elstöd	19 677	0
Summa övriga rörelseintäkter	36 095	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 591	0
Löpande underhåll	150 911	74 059
Elavgifter	107 972	80 097
Uppvärmningsavgifter	606 021	556 294
Vatten och avlopp	298 633	223 395
Sophämtning	49 071	44 571
Försäkringar	117 151	110 524
Kabel-TV/bredband	162 160	146 560
Fastighetsskötsel	405 633	374 182
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	108 000	108 000
Övriga kostnader	840	840
Summa driftskostnader	2 007 983	1 718 522



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	16 000	12 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 100	84 512
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	0	1 225
Bankkostnader	425	0
Möteskostnader	0	542
Överlåtelseavgift	11 708	8 418
Pantförskrivningsavgift	5 208	2 895
Kreditupplysning	878	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	2 980	5 487
Summa övriga externa kostnader	127 299	116 919

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	139 049	171 363
Summa underhåll enligt plan	139 049	171 363

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	55 000	36 000
Arvode vicevärd	6 160	8 120
Övriga arvoden	2 660	5 250
Sociala avgifter	11 271	7 904
Summa personalkostnader och arvoden	75 091	57 274

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1971.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 822 115	27 822 115
Ingående anskaffningsvärde mark	399 000	399 000
Ingående värde markanläggningar	711 834	711 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 932 949	28 932 949
Ingående avskrivningar	-11 900 728	-11 486 854
Årets avskrivningar	-413 874	-413 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 314 602	-11 900 728
Utgående redovisat värde	16 618 347	17 032 221
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Totalt taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000

Fastighetsbeteckning: Venus 2

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 196	69 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 196	69 196
Ingående avskrivningar enligt plan	-69 196	-69 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 196	-69 196
Utgående redovisat värde	0	0



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 856	0
Årets investeringar		124 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 856	124 856
Ingående avskrivningar	-9 364	0
Årets avskrivningar	-12 486	-9 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 850	-9 364
Utgående redovisat värde	103 006	115 492

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 486	157 683
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 486	157 683

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	1 500 000

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	13	13
Summa kassa och bank	13	13



Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,80	2024-09-01	2 714 620	2 771 772
Stadshypotek	1,04	2024-09-30	1 642 849	1 715 061
Stadshypotek	4,68	2025-06-01	2 551 724	2 617 500
Stadshypotek	5,07	2025-06-30	2 868 846	2 950 832
Stadshypotek	1,57	2027-09-30	2 442 449	2 597 525
			12 220 488	12 652 690
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 228 105	-5 382 316
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-393 948	-470 456
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 598 435	6 799 918

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 575 792
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 250 748

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 221 000	16 221 000
Summa ställda säkerheter	16 221 000	16 221 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 622 053	5 852 772
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 622 053	5 852 772



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	798	10 800
Lagstadgade sociala avgifter	272	6 539
Medlemmars reparationsfond/inre fond	305 551	292 134
Summa övriga kortfristiga skulder	306 621	309 473

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	292 134	277 080
Uttag under året	-9 769	-8 592
Avsättning	23 186	23 646
Utgående värde	305 551	292 134

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	5 250
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	536
Upplupna räntekostnader	11 369	5 581
Förutbetalda hyror och avgifter	256 523	252 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 596	137 809
Avtalsplacerade betalningar	0	2 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 488	404 646



Nyköping den 23/2 -24

Erland Henriksson



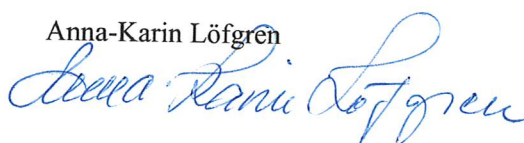
Bruno Andersson



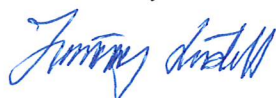
Siv Lund



Anna-Karin Löfgren

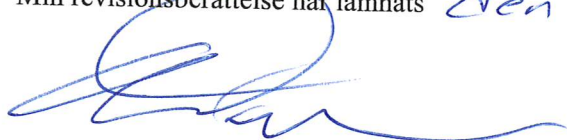


Jimmy Lindell



Min revisionsberättelse har lämnats

den 28 februari 2024



Ola Trané
Revisor
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Venusbacken, org.nr. 719000-1227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venusbacken 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Venusbacken 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

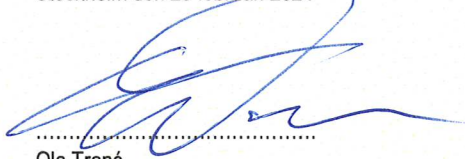
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha en underhållsplan som ska uppdateras regelbundet. Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Stockholm den 28 februari 2024



Ola Trané
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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.