



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Venus i Mariestad



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Venus i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-4718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Saturnus 1 | 1987-03-20    | 1987                 |
| Venus 1    | 1987-03-20    | 1987                 |

#### Totalt 2 objekt

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gårdshuset Jupiter 2, med 50% andel.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 16               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 524                    |
| 5                | lägenheter (hyresrätt)                | 223                      |
| 1                | lokal (hyresrätt)                     | 110                      |
| Totalt 22 objekt |                                       | 1 857                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 3 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 5 st 5 rok.

I lokalen bedrivs kommunalt gruppboende.



## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Robert Funke      | Ordförande | 2022-09-13 |            |
| Tomas Larsson     | Ledamot    | 2019-06-02 |            |
| Stefan Gustavsson | Ledamot    | 2022-09-13 |            |
| Anders Andersson  | Ledamot    | 2022-09-13 |            |
| Elina Runkvist    | Ledamot    | 2019-06-02 | 2023-08-03 |
| Johan Runkvist    | Ledamot    | 2022-09-13 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Funke, Stefan Gustavsson och Anders Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Susanne Andersson, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ann-Britt Swahn och Gun-Marie Larsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2023-06-18.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2022-09-20.

## Underhåll

Under 2023 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 6 st värmepannor har bytts ut (pannbyten klart)
- OVK samt åtgärder utförda på Gruppbestäderna
- Målning (Råstensvägen) samt panelbyte (samtliga bostäder) fasad utfört
- Indragning fiberanslutning färdigställt

Under 2024 planeras färdigställande av målning fasad samt målning av dörrar och fönster.

## Övrigt

Januari 2023 gjordes en justering av årsavgifter och hyror med +9% för att ta höjd för framtida takrenovering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 457   | 373   | 383   | 370   | 370   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 431 | 3 498 | 3 643 | 3 787 | 3 931 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 399 | 4 263 | 4 439 | 4 614 | 4 790 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 7     | 7     | 8     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 0     | 1     | 3     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 688   | 631   | 613   | 613   | 613   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79    | 79    | 79    | 76    | 90    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 712   | 653   | 638   | 658   | 643   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 322 | 1 213 | 1 185 | 1 222 | 1 195 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 182   | -144  | 300   | 468   | 469   |
| Soliditet, %                           | 30    | 34    | 35    | 32    | 28    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 446 228                    | 0                                                                      | 0                         | 446 228                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 314 874                  | 0                                                                      | -61 755                   | 2 253 119                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 761 102</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-61 755</b>            | <b>2 699 347</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 903 550                    | -144 105                                                               | 61 755                    | 821 199                    |
| Årets resultat, kr                    | -144 105                   | 144 105                                                                | 182 225                   | 182 225                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>759 445</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>243 980</b>            | <b>1 003 424</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 520 547</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>182 225</b>            | <b>3 702 771</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 494 755 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 | 759 444          |
| Årets resultat, kr                                  | 182 225          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -433 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 494 755          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 003 424</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 003 424</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31    | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 321 750                   | 1 212 918                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 321 750</strong>  | <strong>1 212 918</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -229 163                    | -231 542                    |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -494 755                    | -662 567                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -76 603                     | -110 734                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -31 052                     | -36 104                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -171 787                    | -173 389                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-1 003 360</strong> | <strong>-1 214 334</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>318 390</strong>    | <strong>-1 416</strong>     |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 6 713                       | 199                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -140 097                    | -139 674                    |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -2 781                      | -3 214                      |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-136 165</strong>   | <strong>-142 689</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>182 225</strong>    | <strong>-144 105</strong>   |

## TILLÄGGSUPPLYSNING

|                                                      |                          |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat                                       | 182 225                  | -144 105                 |
| Reservering till fond för yttre underhåll            | -433 000                 | -400 000                 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll         | 494 755                  | 662 567                  |
| <strong>Överföring till balanserat resultat</strong> | <strong>243 980</strong> | <strong>118 461</strong> |

# BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 8 310 327         | 8 482 114         |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 10 | 1 623 506         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 933 833</b>  | <b>8 482 114</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 400               | 400               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>400</b>        | <b>400</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 934 233</b>  | <b>8 482 514</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 1 157             | 1 271             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 32 000            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>33 157</b>     | <b>1 271</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 14 | 2 249 628         | 1 743 307         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 249 628</b>  | <b>1 743 307</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 282 785</b>  | <b>1 744 578</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>12 217 019</b> | <b>10 227 092</b> |

# BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 446 228           | 446 228           |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 253 119         | 2 314 874         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 699 347</b>  | <b>2 761 102</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 821 199           | 903 550           |
| Årets resultat                               | 182 225           | -144 105          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 003 425</b>  | <b>759 444</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 702 772</b>  | <b>3 520 546</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15            | 5 517 189         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>5 517 189</b>  | <b>6 036 726</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 2 711 147         | 459 610           |
| Leverantörsskulder                           | 115 528           | 44 207            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16            | 25 898            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 144 485           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 997 058</b>  | <b>669 820</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>8 514 247</b>  | <b>6 706 546</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>12 217 019</b> | <b>10 227 092</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 318 390                  | -1 416                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 171 787                  | 173 389                  |
|                                                                                   | <u>490 177</u>           | <u>171 973</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 6 713                    | 199                      |
| Erlagd ränta                                                                      | -140 097                 | -139 674                 |
| Övriga poster                                                                     | -2 781                   | -3 214                   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>354 012</u>           | <u>29 283</u>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -31 886                  | -3                       |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 75 701                   | 224 841                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u><b>397 827</b></u>    | <u><b>254 121</b></u>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -1 623 506               | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-1 623 506</b></u> | <u><b>0</b></u>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 1 732 000                | -459 610                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>1 732 000</b></u>  | <u><b>-459 610</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>506 321</b>           | <b>-205 489</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 743 307                | 1 948 796                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>2 249 628</u>         | <u>1 743 307</u>         |
|                                                                                   | <b>506 321</b>           | <b>-205 489</b>          |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

00 - 120 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                         |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                 | 1 048 692                | 962 112                  |
| Hysesintäkt bostäder                                 | 269 208                  | 246 984                  |
| Övriga primära intäkter och ersättningar             | 3 850                    | 3 822                    |
|                                                      | <b>1 321 750</b>         | <b>1 212 918</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                         |                          |                          |
| Reparationer                                         | -37 300                  | -13 947                  |
| Sotning                                              | -1 999                   | -4 333                   |
| El                                                   | 0                        | -1 920                   |
| TV, bredband, iptelefoni                             | -39 695                  | -51 453                  |
| Förvaltningskostnader                                | -1 803                   | -3 011                   |
| Försäkringar                                         | -42 851                  | -39 677                  |
| Fastighetsskatt                                      | -104 365                 | -109 256                 |
| Övriga driftskostnader                               | -1 150                   | -7 945                   |
|                                                      | <b>-229 163</b>          | <b>-231 542</b>          |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                   |                          |                          |
| Underhåll övrigt                                     | -494 755                 | -662 567                 |
|                                                      | <b>-494 755</b>          | <b>-662 567</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                              | -14 000                  | -13 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader                         | -50 546                  | -47 160                  |
| Kontorsutrustning och -material                      | -1 908                   | 0                        |
| Konsulter                                            | 0                        | -41 875                  |
| Stämma och styrelse                                  | -1 528                   | -1 148                   |
| Arrende, hyra, leasing                               | -8 621                   | -7 426                   |
|                                                      | <b>-76 603</b>           | <b>-110 734</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>           |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                                | -25 000                  | -29 500                  |
| Sociala avgifter                                     | -6 052                   | -6 604                   |
|                                                      | <b>-31 052</b>           | <b>-36 104</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                           |                          |                          |
| Byggnader                                            | -171 787                 | -173 389                 |
|                                                      | <b>-171 787</b>          | <b>-173 389</b>          |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>               |                          |                          |
| Bankkostnader                                        | -2 781                   | -3 214                   |
|                                                      | <b>-2 781</b>            | <b>-3 214</b>            |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2107

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 072 124

11 072 124

Ingående anskaffningsvärde mark

1 719 955

1 719 955

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

12 792 079

12 792 079

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 309 965

-4 136 576

Årets avskrivningar byggnader

-171 787

-173 389

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-4 481 752

-4 309 965

**Utgående redovisat värde**

8 310 327

8 482 114

Redovisade värden byggnader

6 590 372

6 762 159

Redovisade värden mark

1 719 955

1 719 955

**Fastighetsbeteckning:** Saturnus 1 och Venus 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus   | 1987    | 8 758 000         | 2 981 000        | 11 739 000        | 11 739 000        |
| Bostäder hyreshus | 1987    | 1 730 000         | 474 000          | 2 204 000         | 2 204 000         |
| Lokaler           | 1987    | 892 000           | 79 000           | 971 000           | 971 000           |
|                   |         | <b>11 380 000</b> | <b>3 534 000</b> | <b>14 914 000</b> | <b>14 914 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

11 956 000

11 956 000

varav i eget förvar

714 000

714 000

**Summa ställda säkerheter**

12 670 000

12 670 000

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

1 623 506

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

1 623 506

0

Pågående nyanläggningar avser fasadmålning och byte av panel. Projektet planeras vara klart 2024 till en total utgift av ca 1 800 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Övriga värdepappersinnehav

|            |            |
|------------|------------|
| 400        | 400        |
| <b>400</b> | <b>400</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1 157        | 1 271        |
| <b>1 157</b> | <b>1 271</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|               |          |
|---------------|----------|
| 32 000        | 0        |
| <b>32 000</b> | <b>0</b> |

**Not 14 BANK**

Swedbank

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 2 249 628        | 1 743 307        |
| <b>2 249 628</b> | <b>1 743 307</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut        | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB |                  | 1,66%     | 2024-02-23 | 2 389 537        | 69 768                  |
| Swedbank Hypotek AB |                  | 5,15%     | 2024-01-28 | 191 610          | 108 232                 |
| Swedbank Hypotek AB |                  | 4,74%     | 2028-09-25 | 2 000 000        | 40 000                  |
| Swedbank Hypotek AB |                  | 2,08%     | 2026-03-25 | 3 647 189        | 90 000                  |
|                     |                  |           |            | <b>8 228 336</b> | <b>308 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**5 517 189**

Nästa års amortering av långfristig skuld

130 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 581 147

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**2 711 147**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,68%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 232 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 688 336

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

|               |               |
|---------------|---------------|
| 25 898        | 39 222        |
| <b>25 898</b> | <b>39 222</b> |

|                                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 28 956         | 16 956         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 114 216        | 109 825        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 1 313          | 0              |
|                                                            | <b>144 485</b> | <b>126 781</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Robert Funke

.....  
Johan Runkvist

.....  
Tomas Larsson

.....  
Anders Andersson

.....  
Stefan Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Venus, org.nr. 716410-4718

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venus 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. Revisor 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. 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 Bostadsrättsföreningen Venus 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 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 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Venus i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT FUNKE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:10:06



**STEFAN GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:12:09



**TOMAS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:34:19



**JOHAN RUNKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:05:22



**ANDERS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:09:24



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:29:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Venus i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:30:22



# 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 star något i årsredovisningen.