



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vännerna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vännerna med säte i Örebro org.nr. 769625-2910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Chinchillan 8	2016-01-01	2015
Sköldpaddan 5	2016-01-01	2015

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg och Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2175
14	p-platser	0
Totalt 40 objekt		2175

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Naiomi Norman	Ordförande	2020-06-16	2023-05-02
Camilla Johansson	Ordförande	2023-05-02	
Jens Magnusson	Ledamot	2023-05-02	
Ida Moberg	Ledamot	2021-05-11	2023-10-03
Sara Wallin	Ledamot	2020-06-16	
Per Wahlström	Ledamot	2023-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Wallin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av Jens Magnusson, Camilla Johansson, Sara Wallin och Per Wahlström.

Revisorer har varit: Åsa Axell, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sara Sjöberg (sammankallande) och Mattias Lagergren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +29%.

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.

Statusbesiktning har utförts under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Styrelsen har delgett medlemmarna en sammanfattning av viktiga händelser under året i samband med städdagar. Även löpande information har medlemmarna kunnat läsa på den gemensamma Facebook-sidan.

Föreningen har e-postadress: brfvannerna@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	316	258	250	266	226
Skuldsättning, kr/kvm	12 950	13 163	13 377	13 591	13 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 950	13 163	13 377	13 591	13 804
Räntekänslighet, %	16	20	22	22	23
Energikostnad, kr/kvm	35	50	44	41	38
Årsavgifter, kr/kvm	829	643	605	605	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	100	98
Totala intäkter, kr/kvm	833	661	624	609	615
Nettoomsättning, tkr	1 812	1 417	1 338	1 321	138
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	-102	-91	-57	-144
Soliditet, %	57	56	56	56	55

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarna har individuella avtal för värme.

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

Medlemmarna har individuella avtal för värme.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 284 000	0	0	38 284 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	352 789	0	140 000	492 789
S:a bundet eget kapital, kr	38 636 789	0	140 000	38 776 789
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 344 641	-101 987	-140 000	-1 586 628
Årets resultat, kr	-101 987	101 987	91 006	91 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 446 628	0	-48 994	-1 495 622
S:a eget kapital, kr	37 190 161	0	91 006	37 281 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 446 628
Årets resultat, kr	91 006
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 495 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 495 622

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 812 206	1 417 024
Summa rörelseintäkter		1 812 206	1 417 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-472 506	-503 365
Övriga externa kostnader	Not 4	-19 900	-26 035
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-47 916	-60 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-596 017	-596 010
Summa rörelsekostnader		-1 136 338	-1 185 862
Rörelseresultat		675 868	231 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 533	1 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-604 395	-334 802
Summa finansiella poster		-584 862	-333 149
Årets resultat		91 006	-101 987

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 64 768 050	65 364 067
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>64 768 050</u>	<u>65 364 067</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>64 768 050</u>	<u>65 364 067</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 50	50
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 1 037 598	683 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 461	19 531
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>1 060 109</u>	<u>703 000</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 060 109</u>	<u>703 000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>65 828 159</u>	<u>66 067 067</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 284 000	38 284 000
Fond för yttre underhåll		492 789	352 789
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>38 776 789</u>	<u>38 636 789</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 586 628	-1 344 641
Årets resultat		91 006	-101 987
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 495 622</u>	<u>-1 446 628</u>
Summa eget kapital		<u>37 281 167</u>	<u>37 190 161</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>27 700 605</u>	<u>13 312 503</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		27 700 605	13 312 503
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	464 792	15 317 686
Leverantörsskulder		31 013	25 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 967	7 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>340 615</u>	<u>213 466</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		846 387	15 564 403
Summa skulder		<u>28 546 992</u>	<u>28 876 906</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 828 159</u>	<u>66 067 067</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	91 006	-101 987
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	596 017	596 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>687 023</u>	<u>494 023</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 932	2 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 878	9 275
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>818 970</u>	<u>505 990</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-464 792	-464 792
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-464 792</u>	<u>-464 792</u>
Årets kassaflöde	354 178	41 198
Likvida medel vid årets början	683 415	642 216
Likvida medel vid årets slut	1 037 592	683 415

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Markanläggningar	5,0

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten.

Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 803 528	1 398 072
Hyror	22 100	21 600
Ovriga intäkter	6 478	17 852
Bruttoomsättning	<u>1 832 106</u>	<u>1 437 524</u>
Hyresbortfall	-19 900	-20 500
	1 812 206	1 417 024
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	64 852	68 233
Reparationer	39 409	0
El	22 254	25 106
Vatten	54 007	83 073
Sophämtning	60 411	69 184
Övriga avgifter	64 399	57 269
Förvaltningskostnader	163 172	112 541
Ovriga driftskostnader	4 001	19 899
Planerat underhåll	0	68 060
	<u>472 506</u>	<u>503 365</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	325
Revisionskostnad	17 000	18 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 300	1 530
Ovriga kostnader	1 600	5 680
	<u>19 900</u>	<u>26 035</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 460	44 500
Ovriga arvoden	0	1 500
Sociala kostnader	11 456	14 452
	<u>47 916</u>	<u>60 452</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	585 540	585 501
Markanläggningar	10 477	10 509
	<u>596 017</u>	<u>596 010</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	19 533	1 653
	<u>19 533</u>	<u>1 653</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	603 832	333 560
Övriga finansiella kostnader	563	1 242
	<u>604 395</u>	<u>334 802</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	58 550 063	58 550 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 550 063	58 550 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 338 789	-3 753 288
Årets avskrivningar	-585 540	-585 501
Utgående avskrivningar	-4 924 329	-4 338 789
Bokfört värde	53 625 734	54 211 274
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 000 000	11 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Bokfört värde	11 000 000	11 000 000
Summa byggnader och mark	64 625 734	65 211 274
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	210 144	210 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 144	210 144
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 351	-46 842
Årets avskrivningar	-10 477	-10 509
Utgående avskrivningar	-67 828	-57 351
Bokfört värde	142 316	152 793
Summa byggnader, mark och markanläggningar	64 768 050	65 364 067
Taxeringsvärde för Sköldpaddan 5 och Chinchillan 8 i Örebro. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder småhus	31 090 000	31 090 000
Byggnad - lokaler	31 090 000	31 090 000
Mark - bostäder småhus	15 668 000	15 668 000
Mark - lokaler	15 668 000	15 668 000
Taxeringsvärde totalt	46 758 000	46 758 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		50	50		
		50	50		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		6	4		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 037 592	683 415		
		1 037 598	683 419		
Not 12 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång		38 284 000	352 789		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-1 344 641		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-101 987		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		0	0		
Årets resultat		140 000	-140 000		
Belopp vid årets slut		0	38 284 000		
		492 789	-1 586 628		
			91 006		
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758357573	4,61%	2025-06-18	14 852 894	152 592
Nordea Hypotek AB	39788975860	1,27%	2026-06-16	13 312 503	312 200
				28 165 397	464 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 700 605	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					25 841 437
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				31 320 000	31 320 000
Summa ställda säkerheter				31 320 000	31 320 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				464 792	464 792
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	14 852 894
				464 792	15 317 686
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 099	3 770
Källskatt				4 868	3 840
				9 967	7 610
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				139 826	151 783
Upplupna räntekostnader				172 542	43 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				28 247	17 879
				340 615	213 466

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Camilla Johansson

.....
Jens Magnusson

.....
Per Wahlström

.....
Sara Wallin

Min revisionsberättelse har digitalt lämnats

.....
Åsa Axell

BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vännerna, org.nr. 769625–2910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vännerna 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 Vännerna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CAMILLA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:52:42



PER WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:03:29



JENS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:52:09



SARA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:07:00



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:57:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

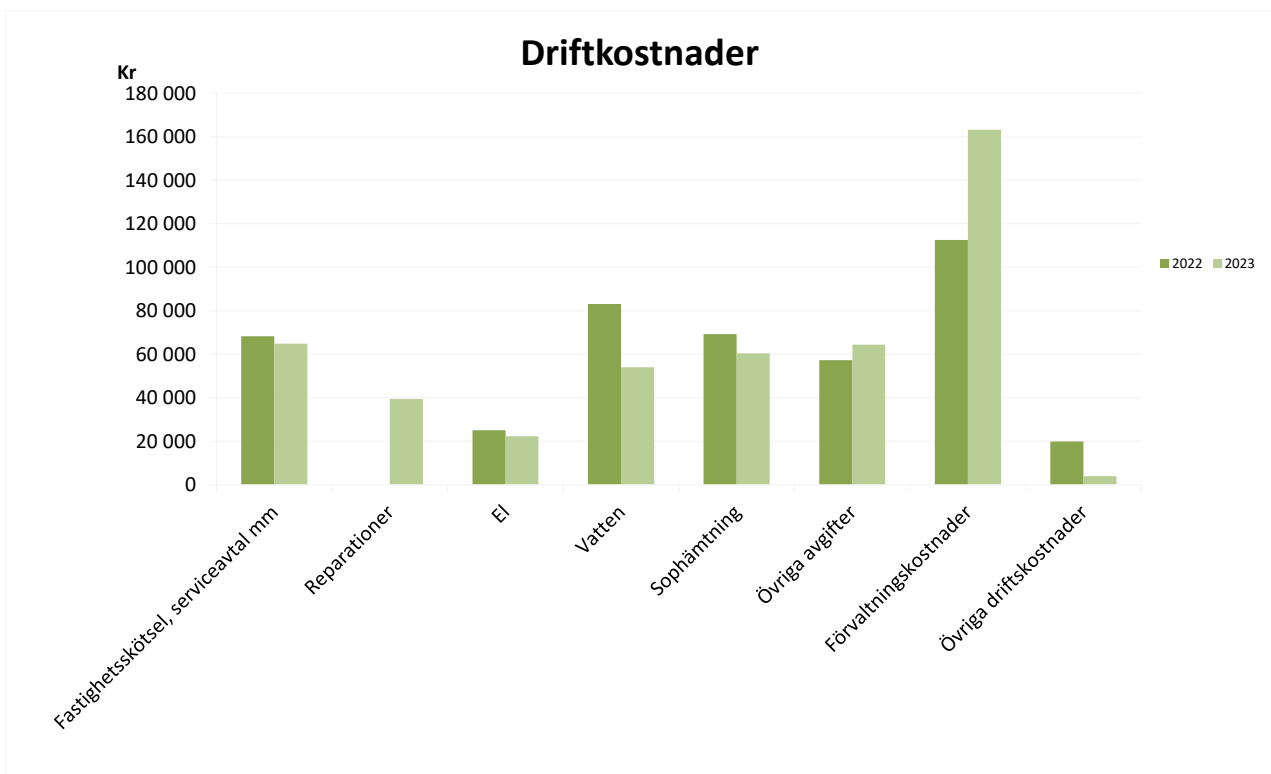
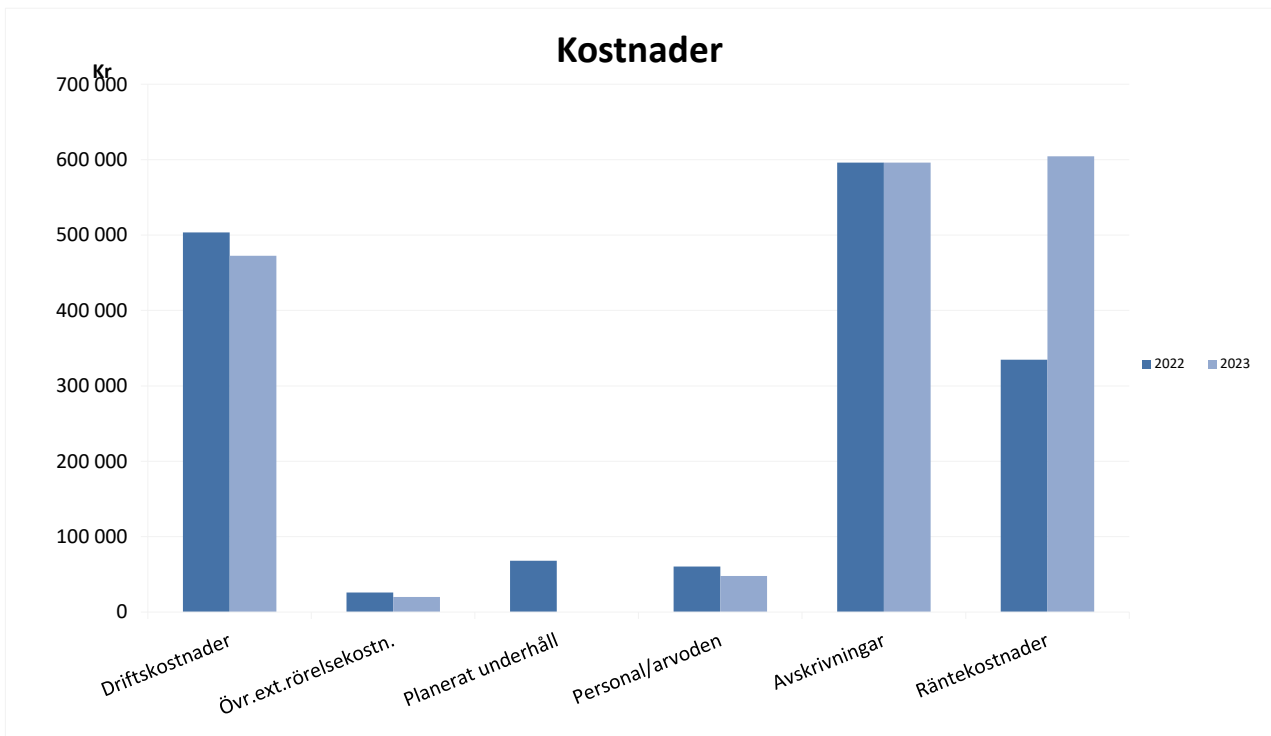
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vännerna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:58:23







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Vännerna



316
KR/KVM
SPARANDE



12950
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



16%
RÄNTEKÄNSLIGHET



35
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



829
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 316 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 12950 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 16%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 35 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 829 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.