



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårvinden i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölndal Stallbacken 2	2015	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 2 605 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 721 kvm, varav 2 605 kvm utgör boyta och 1 116 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Patrik Rosendahl	Ordförande
Fredrik Ardefelt	Styrelseledamot
Michael Softic	Styrelseledamot
Peter Atti Schramm	Styrelseledamot
Sarah Wahlström	Styrelseledamot
Amina Gutic	Suppleant
Joakim Marcko	Suppleant

Valberedning

Anders Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Radonmätning utförd
● Underhållsplan framtagen

Planerade underhåll

2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Förvaltning	SBC
TV, bredband och telefoni	Telia
Porttelefon, dörrautomatik	ASSA ABLOY
Avfallshantering	Mölndals stad
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Service av hissar	KONE
Inspektion av hissar och garageport	KIWA
Fastighetsjour	Låsinväst
Service dagvattenpump	Kingspan BAGA
Fastighetsskötsel	Esplanad
Snöröjning	Göteborg Mark Trädgård (Samfälligheten)
Brandskydd	Presto
Laddstolpar	Eways

Övrig verksamhetsinformation

Under året genomfördes en radonmätning som visade på godkända värden för hela fastigheten. För att få bättre kontroll på framtida underhållskostnader togs en underhållsplan fram under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det sista av föreningens tre lån löpte ut under året och då det inte varit fördelaktigt att binda räntorna beslutade styrelsen att avvakta med förhoppning på sjunkande styrränta under 2024. På grund av de stigande räntekostnaderna för föreningen höjdes avgifterna med 10 % från den 1 januari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 661 574	2 367 805	2 323 102	2 271 433
Resultat efter fin. poster	-962 846	-488 562	-348 970	-435 925
Soliditet (%)	74	75	74	74
Yttre fond	1 232 973	946 371	659 769	566 555
Taxeringsvärde	95 534 000	95 534 000	64 244 000	64 244 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 643	12 779	13 046	13 183
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 851	8 946	13 046	13 183
Sparande per kvm totalyta, kr	-24	104	197	202
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	48	42	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	46	58	61	52
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	39	34	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	117	146	137	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,14	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -88 958 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen justerade upp avgifterna vid årsskiftet för att hantera ökade räntekostnader och har sett över avtal med leverantörer för att minska på kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	77 193 965	-	-	77 193 965
Upplåtelseavgifter	22 940 000	-	-	22 940 000
Fond, yttre underhåll	946 371	-	286 602	1 232 973
Balanserat resultat	-1 882 886	-488 562	-286 602	-2 658 049
Årets resultat	-488 562	488 562	-962 846	-962 846
Eget kapital	98 708 889	0	-962 846	97 746 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 371 448
Årets resultat	-962 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 602
Totalt	-3 620 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 620 895

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 661 574	2 367 805
Övriga rörelseintäkter	3	32 908	11 285
Summa rörelseintäkter		2 694 482	2 379 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 062 430	-781 383
Övriga externa kostnader	9	-416 556	-663 135
Personalkostnader	10	-125 921	-62 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-873 888	-873 894
Summa rörelsekostnader		-2 478 795	-2 380 880
RÖRELSERESULTAT		215 687	-1 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 436	3 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 193 969	-490 769
Summa finansiella poster		-1 178 533	-486 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-962 846	-488 562
ÅRETS RESULTAT		-962 846	-488 562

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	130 168 950	131 042 838
Summa materiella anläggningstillgångar		130 168 950	131 042 838
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 168 950	131 042 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 221	5 821
Övriga fordringar	13	1 047 454	1 422 286
Summa kortfristiga fordringar		1 071 675	1 428 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 071 676	1 428 108
SUMMA TILLGÅNGAR		131 240 626	132 470 945

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 133 965	100 133 965
Fond för yttre underhåll		1 232 973	946 371
Summa bundet eget kapital		101 366 938	101 080 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 658 049	-1 882 886
Årets resultat		-962 846	-488 562
Summa fritt eget kapital		-3 620 895	-2 371 447
SUMMA EGET KAPITAL		97 746 043	98 708 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 621 660	10 740 160
Summa långfristiga skulder		10 621 660	10 740 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 313 035	22 550 035
Leverantörsskulder		172 347	158 478
Skatteskulder		50 680	47 780
Övriga kortfristiga skulder		14 521	10 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	322 340	255 179
Summa kortfristiga skulder		22 872 923	23 021 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 240 626	132 470 945

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	215 687	-1 790
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	873 888	873 894
	1 089 575	872 104
Erhållen ränta	15 436	3 997
Erlagd ränta	-1 143 443	-466 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 432	410 083
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 693	-11 845
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 501	26 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 625	424 533
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	164 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	164 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-355 500	-695 090
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 500	-695 090
ÅRETS KASSAFLÖDE	-370 125	-105 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 390 124	1 495 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 019 999	1 390 124

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårvinden i Mölndal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 175 348	1 891 629
Hysesintäkter garage	339 325	359 738
Hysesintäkter garage, moms	57 250	40 667
Hysesintäkter p-plats	37 800	37 800
Hyses- och avgiftsrabatt	-150	0
Elintäkter laddstolpe	10 000	1 000
Elintäkter laddstolpe moms	3 005	2 602
Övriga intäkter	500	0
Hysesintäkter, övrigt	3 000	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	4 725	16 664
Överlåtelseavgift	263	0
Andrahandsuthyrning	28 028	17 682
Vidarefakturerade kostnader	2 120	0
Öres- och kronutjämning	0	24
Summa	2 661 574	2 367 805

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 542
Elstöd	28 336	0
Övriga intäkter	1 066	4 217
Återbäring försäkringsbolag	3 506	3 526
Summa	32 908	11 285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	8 196	17 230
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	31 542
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 663	0
Larm och bevakning	0	5 109
Städning utöver avtal	3 821	0
Hissbesiktning	5 054	3 184
Brandskydd	3 064	3 060
Myndighetstillsyn	16 232	1 589
Gemensamma utrymmen	1 343	1 365
Snöröjning/sandning	39 901	41 644
Serviceavtal	46 427	47 545
Förbrukningsmaterial	1 188	2 090
Summa	134 888	154 358

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 451	0
Trapphus/port/entr	0	23 688
Sophantering/återvinning	0	1 370
Dörrar och lås/porttele	16 679	6 323
Värmeanläggning/undercentral	4 240	0
Ventilation	30 685	0
Elinstallationer	7 989	14 654
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	29 263
Hissar	0	4 244
Garage/parkering	43 804	0
Summa	109 848	79 540

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	-300
Summa	0	-300

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	164 621	126 065
Uppvärmning	171 867	151 605
Vatten	99 612	101 416
Sophämtning/renhållning	124 107	111 224
Summa	560 207	490 310

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 688	32 134
Bredband	196 460	0
Fastighetsskatt	25 340	25 340
Summa	257 488	57 474

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 083	3 710
Tele- och datakommunikation	3 420	199 479
Juridiska åtgärder	0	8 594
Inkassokostnader	1 081	1 021
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	19 500
Styrelseomkostnader	0	110
Fritids och trivselkostnader	425	0
Föreningskostnader	1 664	6 043
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	325 937	315 387
Överlåtelsekostnad	5 186	0
Pantsättningskostnad	3 618	0
Administration	2 185	44 758
Konsultkostnader	46 582	58 083
Bostadsrätterna Sverige	0	6 270
Summa	416 556	663 135

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	95 816	47 536
Arbetsgivaravgifter	30 105	14 933
Summa	125 921	62 469

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 173 375	490 769
Dröjsmålsränta	20 594	0
Summa	1 193 969	490 769

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 799 963	135 690 163
Årets inköp	0	109 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 799 963	135 799 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 757 125	-3 883 232
Årets avskrivning	-873 888	-873 894
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 631 013	-4 757 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 168 950	131 042 838
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 724 654</i>	<i>31 724 654</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 534 000	66 534 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	95 534 000	95 534 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 456	32 163
Klientmedel	0	370 065
Transaktionskonto	347 956	0
Borgo räntekonto	672 042	1 020 058
Summa	1 047 454	1 422 286

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-27	4,60 %	11 079 750	11 198 250
Nordea	2024-12-23	4,49 %	11 114 785	11 233 285
Nordea	2025-06-18	3,62 %	10 740 160	10 858 660
Summa			32 934 695	33 290 195
Varav kortfristig del			22 313 035	22 550 035

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 157 195 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	83 492	32 966
Förutbet hyror/avgifter	238 848	222 213
Summa	322 340	255 179

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	85 500 000	85 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 sker byte av bredbands- och tvleverantör från Telia till Bahnhof respektive Allente. OVK är planerat att genomföras under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölndal

Fredrik Ardefelt
Styrelseledamot

Michael Softic
Styrelseledamot

Patrik Rosendahl
Ordförande

Peter Atti Schramm
Styrelseledamot

Sarah Wahlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Malin Johannesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 20:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 09:03

DOCUMENT ID:

rkQpAPG0ZA

ENVELOPE ID:

Bye6AvMC-C-rkQpAPG0ZA

DOCUMENT NAME:

Brf Vårvinden i Mölndal, 769629-8657 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Atti Schramm peter65.schramm@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:07 30.04.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/19) IP: 213.136.54.210
2. PATRIK ROSENDAHL patrik_rosendahl@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:23 30.04.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/21) IP: 94.191.153.84
3. Michael Amir Softic softic@fripost.org	Signed Authenticated	30.04.2024 13:16 30.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/26) IP: 194.71.67.28
4. SARAH WAHLSTRÖM sarah.wahlstrom@icloud.com	Signed Authenticated	01.05.2024 09:43 01.05.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/08/27) IP: 212.205.96.26
5. FREDRIK ARDEFELT ardefelt@yahoo.se	Signed Authenticated	04.05.2024 22:58 04.05.2024 20:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/13) IP: 88.157.253.74
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 20:09 06.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 158.174.125.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårviden i Mölndal, org.nr. 769629-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårviden i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårviden i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 20:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.04.2024 09:03

DOCUMENT ID:
rkZ60Pfc-C

ENVELOPE ID:
Sy6Rwz0Z0-rkZ60Pfc-C

DOCUMENT NAME:
Brf Vårvinden Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	06.05.2024 20:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	06.05.2024 20:06	Low	IP: 20.93.242.102

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed