

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bävern i Vetlanda

727500-0169

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bävem i Vetlanda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Lägenhetsbestånd: 34 st

Lokaler: 5 st. varav 3 med eget innehav och 2 uthyrda av föreningen.

Aktuell underhållsplan finns.

Teknisk förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Vetlanda Måleri & Fastighetstjänst AB.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av strålkastarlampa med rörelsesensor på bakgården mot cykelstället.

Målat väggar och golv i U1 förrådet och höjt hyran på alla förråd som hyrs ut.

Tillsyn (besiktning) av föreningens skyddsrum.

Åtgärdat två galler på skorstenen samt piggat vissa skorstenar.

Omförhandlat föreningens lån, betalat av 250 000 kr på lånen satt in 250 000 kr på ett fast räntekonto.

Energideklaration har uppdaterats.

Torkrummet har rustats upp med en ny energieffektiv avfuktare/värmebläkt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 421	1 403	1 374	1 382	1 415
Resultat efter finansiella poster	-23	7	10	39	112
Soliditet (%)	38	36	36	35	31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	474				
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	779				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925				
Sparande per kvm (kr/kvm)	24				
Räntekänslighet (%)	2				
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86				

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 97 743 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet + 74 373 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 042	7 474	387 972	1 192 185	7 212	1 655 885
Disposition av föregående års resultat:			51 690	-44 478	-7 212	0
Årets resultat					-23 370	-23 370
Belopp vid årets utgång	61 042	7 474	439 662	1 147 707	-23 370	1 632 515

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 147 707
årets förlust	-23 370
	1 124 337

disponeras så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	60 228
	1 064 109
	1 124 337

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 421 356	1 402 899
Övriga rörelseintäkter		17 131	7 949
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 438 487	1 410 848
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 102 931	-1 026 086
Personalkostnader	4	-141 364	-206 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 743	-112 599
Summa rörelsekostnader		-1 342 038	-1 344 824
Rörelseresultat		96 449	66 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 292	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 111	-58 935
Summa finansiella poster		-119 819	-58 812
Resultat efter finansiella poster		-23 370	7 212
Resultat före skatt		-23 370	7 212
Årets resultat		-23 370	7 212

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 739 742	3 837 485
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 739 742	3 837 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 742 542	3 840 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 142	0
Övriga fordringar		26 138	41 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 384	22 836
Summa kortfristiga fordringar		63 664	64 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		521 999	743 757
Summa kassa och bank		521 999	743 757
Summa omsättningstillgångar		585 663	807 773
SUMMA TILLGÅNGAR		4 328 205	4 648 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 042	61 042
Reservfond		7 474	7 474
Fond för yttre underhåll		439 662	387 972
Summa bundet eget kapital		508 178	456 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 147 707	1 192 185
Årets resultat		-23 370	7 212
Summa fritt eget kapital		1 124 337	1 199 397
Summa eget kapital		1 632 515	1 655 885
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 367 377	2 641 585
Summa långfristiga skulder		2 367 377	2 641 585
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 208	24 208
Leverantörsskulder		0	4 664
Övriga skulder		78 036	102 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 069	218 930
Summa kortfristiga skulder		328 313	350 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 328 205	4 648 058

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-23 370	7 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		97 743	112 599
Betald skatt		2 380	4 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 753	124 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-13 142	0
Förändring av kortfristiga fordringar		11 114	-14 092
Förändring av leverantörsskulder		-4 664	-57 160
Förändring av kortfristiga skulder		-17 611	137 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 450	190 964
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-274 208	-24 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-274 208	-24 208
Årets kassaflöde		-221 758	166 756
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		743 757	577 001
Likvida medel vid årets slut		521 999	743 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår årsavgifter med 1 070 444 kr, inkl avgifter för parkering och förråd om 31 200 kr, samt hyresintäkter för lokaler med 350 911 kr.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV samt extra bostadsrättsförsäkring.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	305 235	282 834
El	49 403	62 892
Vatten och renhållning	181 829	185 064
Reparation och underhåll	70 622	49 362
TV	63 252	57 112
Försäkringspremier	45 505	43 362
Fastighetsskatt	74 706	72 326
Förvaltararvode	209 053	201 664
Övriga omkostnader	103 326	71 470
	1 102 931	1 026 086

Not 4 Utbetalda ersättningar till styrelse

	2023	2022
Arvode styrelse och medlemmar	108 948	159 432
	108 948	159 432

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 887 119	4 887 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 887 119	4 887 119
Ingående avskrivningar	-1 049 634	-951 891
Årets avskrivningar	-97 743	-97 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 377	-1 049 634
Utgående redovisat värde	3 739 742	3 837 485

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 263	427 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 263	427 263
Ingående avskrivningar	-427 263	-412 407
Årets avskrivningar	0	-14 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 263	-427 263
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 270 545	2 544 753
	2 270 545	2 544 753

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 391 585 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 367 377	2 641 585
	2 367 377	2 641 585
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 208	24 208
	24 208	24 208

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 467 100	3 467 100
	3 467 100	3 467 100

Vetlanda den 25 mars 2024

Lejla Rizvanbegovic
Ordförande



Anders Broman



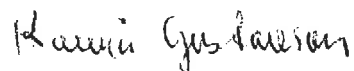
Matilda Sköld



Alexander Henriksson



Karina Gustavsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024



Frida Stålnapp

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bävorn i Vetlanda
Org.nr 727500-0169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävorn i Vetlanda 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 tryggt 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.

Vetlanda den 25 mars 2024



Frida Stålnapp
Auktoriserad revisor