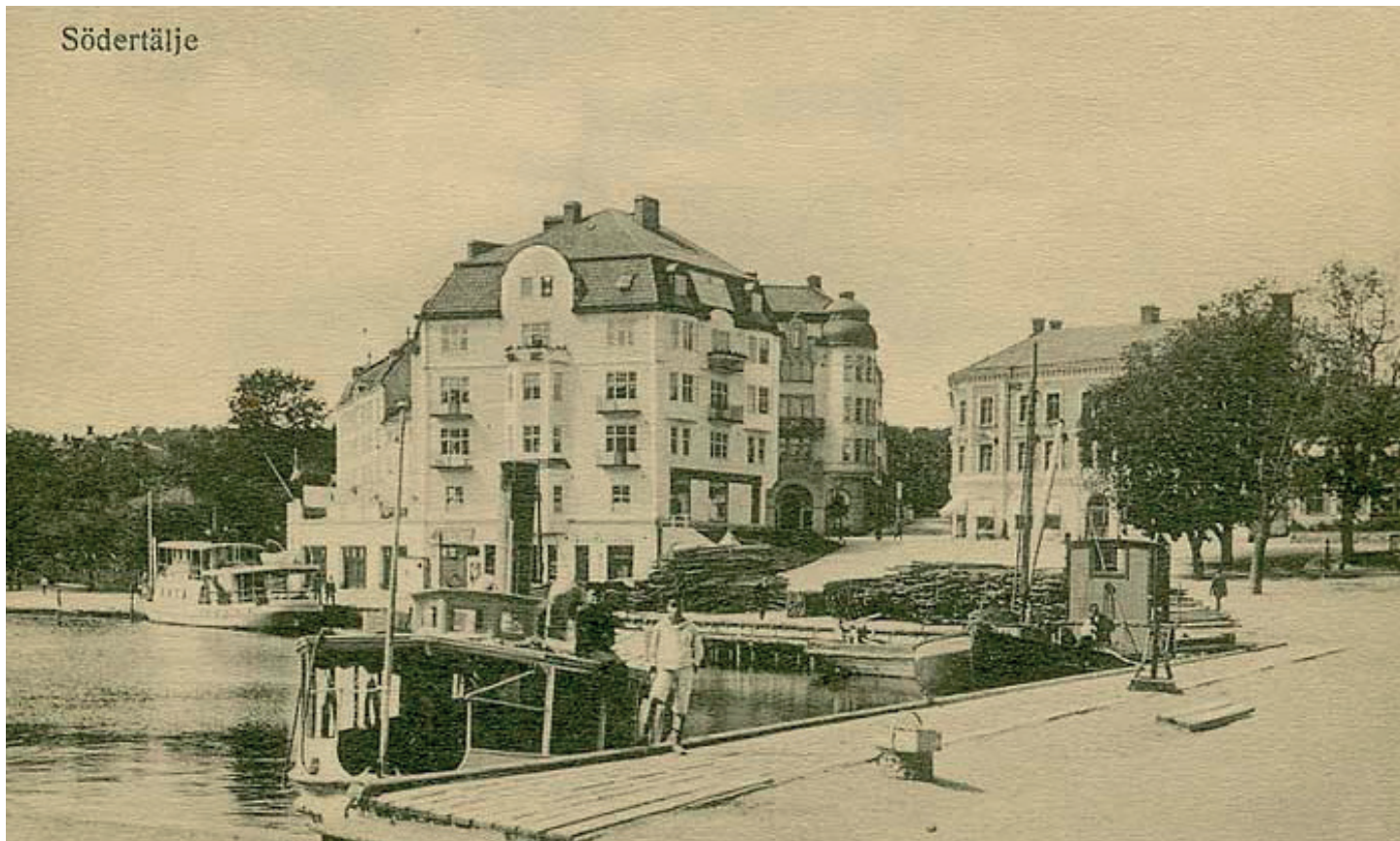


Södertälje



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF VÄDUREN 1

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väduren 1, 716418-1658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väduren 1 i Södertälje kommun, adress Järnagatan 1 som byggdes år 1916 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Byggnadens värdeår enligt taxeringsbeslut är 1930. Marken innehas med äganderätt. Totalt taxeringsvärde är cirka 34 miljoner enligt Skatteverket 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Företagsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring och brf tilläggsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Samtliga 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen upplåter också 6 lokaler med hyresrätt. Den totala bostadsytan i föreningen är 1 445 m² medan den totala ytan för hyreslokaler är 748 m². Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Total yta m ²
1	3	108
2	1	92
3	7	709
5	3	536
Lokaler, hyresrätter	6	748
		2 193

Styrelse

Inger McShane	Ordförande
Michael Ahrneberg	Ledamot
Melissa Rhawi	Ledamot
Ellinor Gester	Ledamot
Gertrud Westin Sjödahl	Ledamot

Vid årsstämman 2023 valdes Melissa Rhawi (ersättare för Mattias Aronsson) nyval på två år. Inger McShane (omval) och Ellinor Gester (omval) för två år. Gertrud Westin-Sjödahl och Michael Arneberg valdes för två år vid årsstämman 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden samt extra sammanträden angående fönsterrenovering. Föreningsfrågor har också lösts genom regelbundna kontakter via mail. Styrelsen har inbjudit till en trivsel- och städträff på gården.

Revisor

Revisor har varit Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-05-23.

Extra föreningsstämma avhölls 2023-10-25 för att en andra gång godkänna uppdatering av stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt kring föreningens ekonomi

Oro i omvärlden och inflation har inneburit höjda elpriser och ökande räntor. Föreningens räntekostnader har ökat något under året med en ränta på 4,85 % vid årets slut.

Årets utförda investeringar

Investering och renovering av lokalen "Sagateatern" avslutades under hösten 2023. Lokalen fd Saga Teatern behövde åtgärdas för att anpassas till den nya hyresgästen bl.a. krävs en handikapptoilet samt rivning av det gamla projektorbalkongen.

Arbetet med byte av fastighetens tak slutfördes under 2023.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har låtit ta fram en vårdplan för ett långsiktigt omhändertagande av fastighetens kulturhistoriska värde och karaktär. De åtgärder som är akuta och återstår är fönster, balkongdörrar och fasaden. Arbetet med planering pågår och arbetet beräknas starta våren 2024.

Planen att återskapa den gamla fasaden vid Saga Teatern mot Inre Maren är skjuten på framtiden då föreningen vill avsluta arbetet med fönster och fasad innan denna genomförs.

Årsavgifter

Sedan april 2019 är årsavgiften 234 kr/m². Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2024. Detta då den nuvarande årsavgiften tillsammans med lokalhyresintäkterna bedöms täcka och innebära ett tillräckligt stort sparande för att också långsiktigt täcka fastighetens driftskostnader, finansiella kostnader, investeringar samt framtida förslitningskostnader.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelse skett. Föreningen hade 19 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och belopp är uppskattningar och kan komma att förändras.

Föreningen förväntas ta ett nytt fastighetslån för att finansiera kommande fönster- och fasadrenovering.

Åtgärd	År	Belopp, tkr
Fönster	2024-2025	1000-2000
Fasad	2024-2025	1000-2500

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 917 171	188 959	164 656	-1 398 032	382 400
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Uttag ur yttre fond			-64 707	64 707	
Balanseras i ny räkning				382 400	-382 400
Årets resultat					285 078
Vid årets utgång	2 917 171	188 959	149 949	-1 000 925	285 078

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 676 404	1 453 964	1 373 036	1 351 957	1 224 270
Årets resultat	285 078	382 400	185 777	291 048	152 728
Årets kassaflöde	596 813	-1 031 985			
Soliditet %	27	25	18	26	22
Likviditet %	307	294	143	417	295
Snittränta lån den 31/12 %	4,85	3,26	0,90	1,01	0,93
Räntekänslighet %	18,9	18,9	18,9	12,9	13,5
Årsavgift i kr/ kvm	234	234	234	234	224
Skuldsättning i kr/ kvm	2 918	2 918	2 918	1 997	1 997
Sparande i kr/ kvm	254	274	156	201	174
Energikostnad i kr/ kvm	198	184			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Kassaflöde från löpande verksamhet

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat ingående resultat	-1 000 925
Årets resultat	285 078
Summa	-715 847

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-56 963
Överföring till yttre fond	50 000
Balanseras i ny räkning	-708 884
Summa	-715 847

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 676 404	1 453 964
Summa rörelseintäkter		1 676 404	1 453 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-671 721	-622 898
Övriga externa kostnader	4	-122 976	-88 972
Underhåll enligt plan	5	-56 963	-64 707
Personalkostnader och arvoden	6	-35 472	-33 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 334	-153 178
Rörelseresultat		573 938	490 702
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 878	5 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 738	-114 284
Resultat efter finansiella poster		285 078	382 400
Årets resultat		285 078	382 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 759 740	4 632 863
Maskiner och inventarier	8	-	-
Pågående nyanläggningar	9	-	3 037 998
		<u>7 759 740</u>	<u>7 670 861</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 759 740</u>	<u>7 670 861</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	251	36 744
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 743 849	1 451 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 970	4 056
		<u>1 750 070</u>	<u>1 492 048</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 750 070</u>	<u>1 492 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 509 810</u>	<u>9 162 909</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 917 171	2 917 171
Fond för yttre underhåll		149 949	164 656
Upplåtelseavgifter		188 959	188 959
		<u>3 256 079</u>	<u>3 270 786</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 000 925	-1 398 032
Årets resultat		285 078	382 400
		<u>-715 847</u>	<u>-1 015 632</u>
Summa eget kapital		<u>2 540 232</u>	<u>2 255 154</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		66 908	1 275
Skatteskulder		12 973	10 063
Övriga kortfristiga skulder	13	188 456	172 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	301 241	323 430
		<u>6 969 578</u>	<u>6 907 755</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 509 810</u>	<u>9 162 909</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		285 078	382 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		215 333	153 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		500 411	535 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		34 578	-2 161
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		61 824	-1 565 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		596 813	-1 031 985
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-304 212	-447 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-304 212	-447 818
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		292 601	-1 479 803
Likvida medel vid årets början		1 451 248	2 931 051
Likvida medel vid årets slut		1 743 849	1 451 248

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 2,3%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	338 172	338 172
Hyror	1 272 005	1 060 400
Övriga intäkter	66 227	55 392
Summa	1 676 404	1 453 964

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	23 496	29 420
Fastighetsskötsel	27 729	26 593
Försäkringar	54 541	47 758
Kabel-tv/ bredband	7 283	7 476
Kommunal fastighetsavgift	100 506	99 526
Löpande underhåll	10 324	10 635
Sophantering	27 296	26 195
Uppvärmning	348 404	324 914
Vatten och avlopp	63 036	49 077
Övrigt	9 106	1 304
Summa	671 721	622 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	60 075	61 445
Föreningsverksamhet	16 792	6 174
Kreditupplysningar	156	-
Medlemsavgift	15 384	5 162
Pantförskrivningsavgifter	1 575	965
Postbefordran	1 500	-
Revisionsarvoden	12 644	12 286
Överlåtelseavgifter	2 626	1 208
Övrigt	12 224	1 732
Summa	122 976	88 972

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerat UH VA/sanitet	34 375	-
Utbyte torkskåp	22 588	-
Underhåll föregående år	-	64 707
Summa	56 963	64 707

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	27 000	23 000
Arbetsgivaravgifter	1 868	7 000
Övriga personalkostnader	6 604	3 507
Summa	35 472	33 507

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2051
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1930
Fastighetsbeteckning Väduren 1

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 379 408	7 379 408
Ingående anskaffningsvärden mark	1 167 207	1 167 207
Årets investering	3 342 210	
Årets utträngning	-96 757	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 792 068	8 546 615
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 913 751	-3 766 414
Årets avskrivningar	-215 334	-147 338
Årets utträngning	96 757	
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 032 328	-3 913 752
Redovisat värde vid årets slut	7 759 740	4 632 863
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	2 826 000	2 826 000
Summa	34 026 000	34 026 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	117 183	117 183
Utgående anskaffningsvärde	117 183	117 183
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-117 183	-111 342
Årets avskrivning enligt plan	-	-5 841
Utgående avskrivning enligt plan	-117 183	-117 183
Utgående redovisat värde	-	-

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	3 037 998	2 590 181
Årets investering	295 710	447 817
Färdigställt under året	-3 333 708	
Utgående redovisat värde	-	3 037 998

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	251	36 744
Total	251	36 744

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 970	4 056
Summa	5 970	4 056

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut		
Nordea Hypotek	3,26 2023-11-15	6 400 000
Nordea Hypotek	4,85 2024-11-15	6 400 000
Summa	6 400 000	6 400 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till -
Nästa års låneomsättning (exkl amortering) uppgår till 6 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 400 000	6 400 000
Summa	6 400 000	6 400 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	69 980	54 511
Depositioner	118 476	118 476
Summa	188 456	172 987

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	186 488	173 620
Upplupna räntekostnader	40 524	27 239
Upplupna arvoden inkl arbetsgivaravgifter	-	30 001
Övriga upplupna kostnader	74 230	92 570
Summa	301 242	323 430

Underskrifter

Via digital signering

.....
Inger McShane

.....
Michael Ahrneberg

.....
Melissa Rhawi

.....
Ellinor Gester

.....
Gertrud Westin Sjödahl

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Våduren 1, org.nr. 716418-1658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våduren 1 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 Brf Våduren 1 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje