



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Venus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Venus med säte i Mariestad org.nr. 716410-4718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Venus 1	1987-03-20	1987
Saturnus 1	1987-03-20	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

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

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

I hyreslägenheter och hyreslokal bedrivs kommunalt gruppboende.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Funke	Ordförande	2022-09-13	2024-06-16
Robert Funke	Ledamot	2021-06-28	
Johan Runkvist	Ordförande	2024-06-16	
Johan Runkvist	Ledamot	2022-09-13	
Tomas Larsson	Ledamot	2019-06-02	
Stefan Gustavsson	Ledamot	2022-09-13	
Anders Andersson	Ledamot	2022-09-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Runkvist, Tomas Larsson och Stefan Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant, BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.

Underhåll

Under 2024 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning fasad dörrar och fönster färdigställt
- Reparation av förrådstak på Råstensvägen 2
- Inkoppling av fiber

Under 2025 planeras takbyte vara igångsatt. Takbytet kommer att finansieras med ett nytt banklån.

Övrigt

Januari 2024 gjordes en justering av årsavgifter och hyror med +4,5% för att ta höjd för framtida takreovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	380	457	373	383	370
Skuldsättning, kr/kvm	4 265	4 431	3 498	3 643	3 787
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 197	5 399	4 263	4 439	4 614
Räntekänslighet, %	7	8	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	0	0	1	3	0
Årsavgifter, kr/kvm	716	688	631	613	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	79	79	79	76
Totala intäkter, kr/kvm	738	712	653	638	658
Nettoomsättning, tkr	1 371	1 322	1 213	1 185	1 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	182	-144	300	468
Soliditet, %	33	30	34	35	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	446 228	0	0	446 228
Underhållsfond, kr	2 253 119	0	243 987	2 497 106
S:a bundet eget kapital, kr	2 699 347	0	243 987	2 943 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	821 199	182 225	-243 987	759 438
Årets resultat, kr	182 225	-182 225	368 454	368 454
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 003 424	0	124 467	1 127 892
S:a eget kapital, kr	3 702 771	0	368 454	4 071 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 013 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	1 003 425
Årets resultat, kr	368 454
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 127 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 127 892

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	368 454 kr
Avsättning till underhållsfond	-372 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>128 013 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-243 987 kr
Resultat efter fondförändring	124 467 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 593	1 317 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 140	3 849
Summa Rörelseintäkter		1 374 733	1 321 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-497 009	-773 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 143	-27 207
Personalkostnader	Not 6	-37 517	-31 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 138	-171 787
Summa Rörelsekostnader		-773 807	-1 003 360
Rörelseresultat		600 926	318 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 291	6 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 763	-142 878
Summa Finansiella poster		-232 472	-136 165
Resultat efter finansiella poster		368 454	182 225
Resultat före skatt		368 454	182 225
Årets resultat		368 454	182 225

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 932 696	8 310 327
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 623 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 932 696	9 933 833

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		400	400

Summa Anläggningstillgångar**9 933 096 9 934 233**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10	0
Övriga kortfristiga fordringar		619	1 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 941	32 000
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		32 570	33 157

Kortfristiga placeringar

Swedbank placeringskonto		1 847 321	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 847 321	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	361 373	2 249 628
<i>Summa Kassa och bank</i>		361 373	2 249 628

Summa Omsättningstillgångar**2 241 264 2 282 785****Summa Tillgångar****12 174 360 12 217 018**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	446 228	446 228
Fond för yttre underhåll	2 497 106	2 253 119
Summa Bundet eget kapital	2 943 334	2 699 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	759 438	821 199
Årets resultat	368 454	182 225
Summa Fritt eget kapital	1 127 892	1 003 425

Summa Eget kapital

4 071 226

3 702 772

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 637 190	5 517 189
Summa Långfristiga skulder		7 637 190	5 517 189

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		283 146	2 711 147
Leverantörsskulder		44 843	115 528
Skatteskulder		2 019	25 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	135 936	144 485
Summa Kortfristiga skulder		465 944	2 997 058

Summa Skulder

8 103 134

8 514 247

Summa Eget kapital och skulder

12 174 360

12 217 019

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 600 926 318 390

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 209 138 171 787

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 209 138 171 787

Erhållen ränta 31 291 6 713

Erlagd ränta -269 036 -130 878

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

572 319 366 012

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 587 -31 886

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -97 840 63 701

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -97 253 31 815

Kassaflöde från den löpande verksamheten

475 066 397 827

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -208 000 -1 623 506

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -208 000 -1 623 506

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -308 000 1 732 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -308 000 1 732 000

Årets kassaflöde

-40 934 506 321

Likvida medel vid årets början **2 249 628 1 743 307**

Likvida medel vid årets slut **2 208 694 2 249 628**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 090 620	1 048 692
	Hyror bostäder	279 972	269 208
	Övriga primära intäkter	1	1
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 370 593	1 317 901
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 370 593	1 317 901
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 140	3 849
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 140	3 849
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-26 197	-3 802
	Reparationer	-8 412	-37 300
	Planerat underhåll	-128 013	-494 755
	Fastighetsförsäkring	-44 462	-42 851
	Kabel-TV och bredband	-128 000	-39 695
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 245	-104 365
	Förvaltningsavtalskostnader	-54 680	-50 546
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-497 009	-773 314
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 718	-8 621
	Administrationskostnader	0	-1 908
	Extern revision	-18 250	-14 000
	Föreningsverksamhet	-2 253	-1 528
	Övriga förvaltningskostnader	-922	-1 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-30 143	-27 207

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-25 000
	Sociala avgifter	-7 517	-6 052
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-37 517	-31 052

Föreningen har inte haft några anställda under året

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 072 124	11 072 124
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 719 955	1 719 955
	Årets investeringar	1 831 506	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-485 865	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	14 137 720	12 792 079
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 481 752	-4 309 965
	Årets avskrivningar	-209 138	-171 787
	Återförda avskrivningar	485 865	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 205 025	-4 481 752
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 932 695	8 310 327
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 195 000	10 488 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	892 000	892 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 132 000	3 455 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	79 000	79 000
	<i>Summa</i>	15 298 000	14 914 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 670 000	12 670 000
	Varav i eget förvar	-714 000	-714 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 956 000	11 956 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 623 506	0
	Årets investeringar	208 000	1 623 506
	Omklassificering till byggnad	-1 831 506	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 623 506

Not 9	Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank företagskonto 1		361 227	433 452	
	Swedbank företagskonto 2		0	1 816 030	
	Swedbank företagskonto 3		146	146	
	<i>Summa Kassa och bank</i>		361 373	2 249 628	
Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek AB	2,08%	2026-03-25	3 557 189	90 000
	Swedbank Hypotek AB	4,74%	2028-09-25	1 960 000	40 000
	Swedbank Hypotek AB	3,96%	2025-01-28	83 378	54 116
	Swedbank Hypotek AB	3,93%	2029-02-23	2 319 769	69 768
				7 920 336	253 884
	Långfristig del		7 637 190		
	Nästa års amortering av långfristig skuld		199 768		
	Lån som ska konverteras inom ett år		83 378		
	Kortfristig del		283 146		
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		253 884		
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 015 536		
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0		
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,30%		
	Finns swap-avtal		Nej		
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		112 253	114 216	
	Upplupna räntekostnader		23 683	28 956	
	Övriga upplupna kostnader		0	1 313	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		135 936	144 485	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venus för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Venus för räkenskapsåret 2024 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Venus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN RUNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:51:14



STEFAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:57:54



ROBERT FUNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:34:10



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:55:01



ANDERS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:00:43



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:35:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Venus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:35:56



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.