

2024

Årsredovisning

Brf Vadstena 3



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Vadstena 3

716458-5965

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Vadstena 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad lägenhetsfördelning, och mark

Föreningens fastighet, Vadstena 3, bebyggdes 1906-19-10 och totalrenoverades 1987. Föreningen registrerades 1991-08-19 och den ekonomiska planen registrerades 1993-06-23. Fastigheten är belägen på Storgatan 20 och Västra Tullgatan 5, Hudiksvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler varav 3 upplåts med bostadsrätt och 4 hyrs ut. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

13 stycken	1 rum och kök,
7 stycken	2 rum och kök,
14 stycken	3 rum och kök,
1 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 521 m²

Total lokalyta: 980 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har utförts av HSB Mitt AB och lokalvården har utförts av Nord Hudik Ståd AB.

Föreningens tekniska status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men styrelsen följer löpande fastighetens underhållsbehov.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av torktumlare	2024
Tvätt av yttertak	2023
Byte av två tvättmaskiner	2023
Byte av tätninglistor och dammlister	2022

Ventilbyte och putslagning	2021
Inköpt tvättmaskin	2020
Installation av vattenmätarkonsoller	2020
Montering av ny dörr till en av lokalerna	2020
Energideklaration	2019
Underhållsspolning av avloppsstammar	2015
Putslagning av fasad	2015
Målning trapphus	2015
Renovering av innergården	2013
Uttbyte av porttelefoner	2011
Målning och renovering av yttertak	2005-2007
Installation av bredband	2003
Renovering av hissar	1998

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av torktumlare. Uppdaterat vissa stammar i samband med intern vattenskada. Åtgärder pga extern vattenskada.

Nya stadgar har antagits av två stämmor under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 51 stycken, och vid året slut var medlemsantalet 50 stycken.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Maria Larsson	Ordförande
	Mona Lindvall-Eriksson	Ledamot
	Karin Bergström	Ledamot
	Anders Ström	Ledamot
	Berit Jacks	Ledamot

Suppleant	Fredrik Dahlström
	Lars-Åke Göransson
	Jan-Erik Lake

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-13.

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 och extrastämma 2024-11-04 antagit nya stadgar, vilka ännu ej hunnits registreras hos Bolagsverket.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 304	2 213	2 198	2 208	2 209
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	103	1 135	-294	277
Kassalikviditet (%)	27,43	30,87	28,89	17,40	267,87
Soliditet (%)	69,63	71,06	70,22	63,71	63,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	637	612	612	612	633
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 200	1 225	1 250	1 610	1 683
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 667	1 701	1 736	2 235	2 338
Sparande per kvm (kr/kvm)	116	151	444	249	268
Räntekänslighet (%)	2,62	2,78	2,83	3,65	3,82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	201	172	157	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,69	69,78	70,25	69,91	69,88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre underhålls- och energikostnader. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 420 252	689 891	6 100 056	1 289 973	103 483	11 603 655
Avsättning yttre UH fond			275 000	-275 000		0
lanspråktagande yttre UH fond			-154 960	154 960		0
Omföring av föregående års resultat:				103 483	-103 483	0
Årets resultat					-424 324	-424 324
Belopp vid årets utgång	3 420 252	689 891	6 220 096	1 273 416	-424 324	11 179 331

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 273 416
årets förlust	-424 324
	849 092
disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	275 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-309 863
i ny räkning överföres	883 955
	849 092

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 304 013	2 212 564
Summa rörelseintäkter		2 304 013	2 212 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 150 103	-1 561 006
Övriga externa kostnader		-95 624	-97 208
Personalkostnader	4	-65 015	-50 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-230 038	-216 883
Summa rörelsekostnader		-2 540 780	-1 925 856
Rörelseresultat		-236 767	286 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 279	17 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 836	-201 203
Summa finansiella poster		-187 557	-183 225
Resultat efter finansiella poster		-424 324	103 483
Resultat före skatt		-424 324	103 483
Årets resultat		-424 324	103 483

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 397 382	14 610 318
Maskiner och inventarier	7	176 267	114 477
Summa materiella anläggningstillgångar		14 573 649	14 724 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	145 000	145 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		145 000	145 000
Summa anläggningstillgångar		14 718 649	14 869 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 894	0
Övriga fordringar		4 090	9 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 700	64 141
Summa kortfristiga fordringar		141 684	73 457
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 195 827	1 385 201
Summa kassa och bank		1 195 827	1 385 201
Summa omsättningstillgångar		1 337 511	1 458 658
SUMMA TILLGÅNGAR		16 056 160	16 328 453

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 110 143	4 110 143
Fond för yttre underhåll		6 220 097	6 100 057
Summa bundet eget kapital		10 330 240	10 210 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 273 416	1 289 973
Årets resultat		-424 324	103 483
Summa fritt eget kapital		849 092	1 393 456
Summa eget kapital		11 179 332	11 603 656
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	4 201 618	4 289 150
Leverantörsskulder		435 441	190 268
Skatteskulder		8 574	16 690
Övriga skulder	11	5 528	18 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 667	210 622
Summa kortfristiga skulder		4 876 828	4 724 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 056 160	16 328 453

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-424 324

103 483

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

230 038

216 883

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-194 286

320 366

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-68 227

11 017

Förändring av leverantörsskulder

245 172

-120 979

Förändring av kortfristiga skulder

-5 609

31 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-22 950

241 708

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-78 893

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-78 893

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-87 532

-87 532

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-87 532

-87 532

Årets kassaflöde

-189 375

154 176

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 385 201

1 231 025

Likvida medel vid årets slut

1 195 826

1 385 201

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 BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning, och revision

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 9 560 366 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 605 612	1 543 836
Årsavgifter lokaler	402 996	375 504
Hyror lokaler	292 080	288 528
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 325	4 696
	2 304 013	2 212 564

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	482 604	214 512
Periodiskt underhåll	230 970	154 960
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	120 244	126 532
Uppvärmningskostnad	696 440	546 039
Vatten- och avloppsavgifter	110 628	98 731
Elavgifter	39 926	59 421
Renhållning	93 083	85 386
Snöröjning	84 325	7 520
Förbrukningsmaterial	13 333	3 071
Fastighetsförsäkringar	48 601	43 697
TV, bredband och telefoni	120 629	113 252
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	109 320	107 885
	2 150 103	1 561 006

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	52 469	39 964
Sociala avgifter	12 546	10 795
	65 015	50 759

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 045 910	17 045 910
Ingående anskaffningsvärden anläggningar	796 688	796 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 842 598	17 842 598
Ingående avskrivningar	-4 884 980	-4 672 044
Årets avskrivningar	-212 936	-212 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 097 916	-4 884 980
Mark	1 652 700	1 652 700
Utgående värde mark	1 652 700	1 652 700
Utgående redovisat värde	14 397 382	14 610 318
Taxeringsvärden byggnader	26 956 000	26 956 000
Taxeringsvärden mark	7 871 000	7 871 000
	34 827 000	34 827 000
Bokfört värde byggnader	12 744 682	12 957 618
Bokfört värde mark	1 652 700	1 652 700
	14 397 382	14 610 318

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 29 600 000 kr, lokaler 5 227 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 537 000	10 537 000
	10 537 000	10 537 000

Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriet: 27 726 000 kr.

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	161 219	42 795
Aktivering tvättmaskiner	0	118 424
Aktivering torktumlare	78 893	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 112	161 219
Ingående avskrivningar	-46 742	-42 795
Årets avskrivningar	-17 102	-3 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 844	-46 742
Utgående redovisat värde	176 268	114 477

Not 8 Bostadsrätter

	2024-12-31	2023-12-31
Lgh nr 40 och 41	45 000	45 000
Lgh nr 39	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 000	145 000
Utgående redovisat värde	145 000	145 000

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa	2 380	2 380
Nordea företagskonto	208 627	300 001
Nordea sparkonto företag	984 820	1 082 820
	1 195 827	1 385 201

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,85	2025-02-11	3 802 581	3 881 801
Nordea Hypotek AB	3,85	2025-02-11	399 037	407 349
			4 201 618	4 289 150
Kortfristig del av långfristig skuld			4 201 618	4 289 150

Lån som omförhandlas inom 12 månader efter räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 763 958 kr, under förutsättning att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	5 529	18 067
	5 529	18 067

Hudiksvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Larsson
Ordförande

Mona Lindvall-Eriksson
Ledamot

Karin Bergström
Ledamot

Anders Ström
Ledamot

Berit Jacks
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning och revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

KARIN ERIKA BERGSTRÖM

a4ddf7e5-2474-4420-a6b3-71d504f4ed27 - 2025-05-27 10:41:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 68bec506-a821-4de9-bc62-a8acbfd8c359 - SE

MARIA LARSSON

9082b8e8-38d4-4ebd-a527-8d5983697a85 - 2025-05-27 10:58:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 891c8c20-168a-49c4-897f-b8733b1499e0 - SE

MONA MARIA LINDVALL ERIKSSON

054bea0b-7b01-42a6-bc90-d593eb9a138e - 2025-05-28 12:48:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 460fa51e-54ea-452b-89ca-8014bb4f6965 - SE

ANDERS KARL-ERIK STRÖM

7bfac44e-41c8-4d6b-bef7-e15203433d1e - 2025-05-28 21:33:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e7d3c903-5525-492a-b393-30bba905ccfa - SE

Berit Margareta Jacks

12033a5d-3c18-4b4b-9737-22cab737cfd8 - 2025-06-05 15:21:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 92d893ed-bd11-4eda-be81-097fc26333b6 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

94215245-42ab-4a4b-a1b3-3fe83201a7a5 - 2025-06-09 09:38:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0f1c7531-09e1-4193-aa12-76771c5434db - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vadstena 3

Org.nr. 716458-5965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vadstena 3 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vadstena 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2025.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 09.06.2025 08:32

DOCUMENT ID:

r1k7ebNmex

ENVELOPE ID:

r1lhzeZEmeg-r1k7ebNmex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Vadstena 3.pdf

4 pages

SHA-512:

5dce4dec1d44362d6d2d5fbc4212f57d5c01a5dc1167de
7b4ce1d8c77f2e20669a88dcda4b22ba3cf3c311754a01
6ed018ac16e648eb7d1e0b2848c51631550c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	Signed	09.06.2025 08:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	09.06.2025 08:36	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments 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

 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor