

Årsredovisning för

Brf Väduren nr 15

702002-8499

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 (702002-8499) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äktä bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Väduren nr 15 i Stockholms kommunomfattande adresserna Roslagsgatan 24, 26 och 28. Bostadsrättsföreningen Väduren 15 byggdes åren 1972-1973 och nybyggnadsår är 1974. Marken innehas med äganderätt. Taxeringsvärdet är 287 800 000 (245 800 000) kr, varav byggnader 99 400 000 (86 800 000) och mark 188 400 000 (159 000 000) kr. Arean är 2355 kvm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
21	lägenheter med bostadsrätt, 2:or
21	lägenheter med bostadsrätt, 3:or
27	lägenheter med bostadsrätt, 4:or (varav 6 taklägenheter)
2	lokaler med bostadsrätt
1	lokal med hyresrätt (Squashhall)

I föreningens fastighet finns 49 garageplatser (46 bilplatser alla med laddstolpe och 3 platser för MC) som hyrs ut till medlemmar. Från tid till annan kan mindre kö finnas men inte alltid.

Fastigheten är fullförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bl a momenten styrelseansvar och rättsskydd men inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-12 med 33 röstberättigade medlemmar

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021 utgjorts av ledamöterna Robert Seaton (ordförande, juridik, information), Fredrik Nilsson (projekt), Jonas Tholin (ekonomi), Sebastian Hällsten (förvaltning, vatten och avlopp), Christian Nilsson (projekt, ventilation) och Fredrik Lorentzon (IT, hemsida), Pia Lidman (medlemsfrågor inkl in/utflyttning) samt suppleanterna Lotta Westberg (ordningsfrågor, gård, städ) och Andreas Söderholm (projekt).

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sebastian Hällsten, Christian Nilsson, Fredrik Lorentzon och Robert Seaton samt suppleanterna Lotta Westberg och Andreas Söderholm. 

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt två av ledamöterna i förening.

Revisor har varit auktoriserad revisor Margareta Kleberg med auktoriserad revisor Josefine Johansson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Maria Collin (sammanställande), Fredrik Nilsson och Andreas Israelsson.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 hållit 10 protokollförda styrelsemöten och sedan årsstämman i maj 2022 hållit 9 protokollförda möten till dags dato. Det kommer med största sannolikhet att vara 10 innan Årsstämman 15 maj 2023

Under räkenskapsåret 2022 har styrelsen hanterat 0 (noll) överlåtelse av lägenheter. Fyra st 2:a hands uthyrningar har hanterats. Mer än sextio olika, mindre eller större, aktiviteter har också loggats, genomförts och följts upp.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2022 Reparation av ett antal vattenskador med medföljande byte av vissa horisontellt liggande stammar.

Ombyggnad Bana 2 i Squashhallen för att maximera ljudisolering
Inköp av ny laddbar elgräsklippare, häcksax samt annat material för att underlätta och hantera gårdsarbetet. Gårdsgruppen jobbar vidare
Städdag både på våren och hösten med ovanligt många medlemmar som deltog som avslutades med korvgrillning, dryck och umgänge.
Utveckling av sophantering har under året fortsatt och fortsätter.
Uppdatering av Arbetsordning, Basfakta och Garagepolicy är ett fortgående arbete.

2021 Uppbyggnad av en större terrass på gården inkl inköp av 2 st nya grillar och andra trivselaktiviteter
Fortsatt utveckling av gården med ytterligare borttag av växlighet, ny leverantör av växter och plantering av gräsmatta
Städdag på både våren och hösten med många medlemmar som deltog
Fortsatt fokus på säkerheten i fastigheten
Nedmontering av våra 3 sopkaruseller för att skapa rum för vår framtida sophantering inkl matsortering. Samtidigt med nedmontering målades dessa utrymmen och ny belysning installerades (rörelsestyrd LED-belysning)
Installation av 46 st laddboxar i garaget för att kunna ladda elbilar

2020 Byte av hisslleverantör och då en fullständig genomgång av samtliga hissarnas status
Ny anslagstavla för medlemmar på cGrannar
Uppdaterad Basfakta
Överenskommelse med Squashhallen angående oljud från Bana2
Inköp och underhåll av nya utemöbler till gården

X

Upprensning bland växligheten på gården genom en mer aktiv gårdsgrupp som även kommer göra en mer långsiktig plan för hur vår gård ska utvecklas.
Upprensningen har markant minskat problemet med råttor på gården.
Lagning av 6 st hål i fasaden mot grannfastigheten samt reparation av fasadlistan mot gården
Komplettering av staket och grindar på framsidan samt förstärkt säkerhet på grinden i portiken
Installerat ny tvättmaskin
Radonmätning har gjorts som visade utmärkt resultat
Ny garagepolicy
Framtagandet av en 10-årsbudget
Genomgång och analys av ventilationen i Squashhallen
Genomgång och korrigering av värmesystem på plan 8

Projektgrupper med pågående arbete där medlemmar ingår

Gårdsgruppen
Balkonggruppen
Soppanteringsgruppen

- 2019 Fortsatt genomgång och besiktning av ventilationssystemet.
Fortsatt genomgång och renovering av avloppssystemet.
Bostadsrättshavare har mottagit information om eventuella anmärkningar på egna delen av avloppssystemet.
Ny underhållsplan.
Säkerhetsåtgärder (dörrar, nycklar, övervakning, skyltar).
Åtgärder angående klagomål på ljud.
Avtalet med ComHem förlängt med tre år.
- 2018 Högtrycksspolning med blästring av avloppssystemet samt byte av rördelar.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt rengöring och sotning av ventilationsmedia.
Staket och grindar på framsidan.
Ny plåt till ramp till lilla taket på framsidan.
Ej justerbara tilluftsventiler installerade i resp bostadsrättslägenhet.
- 2017 Bredband utan extra kostnad för bostadsrättshavarna.
Hemsida (för åtkomst se Vi i Väduren).
- 2015 Byte av fönster med karmar i kommersiella lokaler.
- 2014 Byte av fönster med karmar.
Högtrycksspolning med blästring av avloppssystemet.
- 2011 Byte av golv i garaget.
- 2010 Byggnation av sex taklägenheter.

Väsentliga händelser

En medlem har hyrt ut sin lägenhet i andrahand utan styrelsens godkännande och denne omfattas nu av en rättslig process.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Reparation av vattenskada hos Squashhallen och Bana 2 påbörjades under hösten med fördröjdes pga kyla och snö. Arbetet återupptas när vädret tillåter.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 106 personer och vid årets slut 106. Styrelsen informerar medlemmarna genom "Vi i Väduren", som utkommer ca 6-8 gånger per år, samt genom hemsidan och e-grannar.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning inklusive städning har under året skötts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Ekonomi

Likvida medel omfattar ett kassakonto och ett avräkningskonto. Det senare disponeras av den ekonomiska förvaltaren och räknas därför inte in i kassan eller kassaflödesanalysen. De två kontona summeras till 2617 tkr (föregående år 2763 tkr). I samband med brytdagen för årsbokslutet överförs undvikbara medel till kassan, vilket kan variera. Justerat för detta, blir årets kassaflöde -146 tkr.

Lånet på nominellt 860,5 tkr per 2022-12-31 är på rörligt med 3 månaders ränta. Lånet amorteras med 41,7 tkr var tredje månad.

Intäkterna är relativt förutsebara, vilket framgår av flerårsöversikten. Kostnaderna däremot kan variera något över tid.

Årsresultatet för 2022, -762 tkr, blev lägre än planerat pga ökade kostnader för Drift och Fastighetskostnader (4292 tkr) samt Övriga externa kostnader (79 tkr). Mot den Yttre fonden tillförs 225 tkr i förslaget till disposition. Det medför att -2106 tkr (-1119 föregående år) föreslås bli balanserade i ny räkning. Det innebär således en försämring med 987 tkr.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till Yttre fond göras enligt underhållsplan. Den kommer att konkretiseras i monetära termer i en 10-årsbudget, vilket underlättar framtida avsättningar. Dock kommer Yttre fond, som endast är bokföringsmässig, inte att motsvaras av en likviditet.

Gällande Ekonomisk plan från 2011 räknade med en höjning av årsavgifterna på drygt 25 procent till år 2022. De är dock oförändrade så här långt, 429 kr per kvm. Garagehyrorna justerades under 2019.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 436	4 409	4 366	4 320	4 205
Resultat efter fin. poster (tkr)	-792	-166	15	-221	-137
Soliditet (%)	93,9	93	93	92	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 547 913	18 722 087	592 374	-1 259 796	-165 718	28 436 861
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring fond för yttre underhåll			-306 111	306 111		
Balanseras i ny räkning				-165 718	165 718	
Årets resultat					-791 959	-791 959
	<u>10 547 913</u>	<u>18 722 087</u>	<u>286 263</u>	<u>-1 119 403</u>	<u>-791 959</u>	<u>27 644 902</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 119 403
Årets resultat	-791 959
Totalt	-1 911 362
Avsättning till yttre fond	225 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-
Balanseras i ny räkning	-2 136 362
Summa	-1 911 362

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 436 215	4 408 810
Övriga rörelseintäkter		1 520	34 593
Summa rörelseintäkter		4 437 735	4 443 403
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 322 742	-3 770 384
Övriga externa kostnader	4	-79 013	-46 568
Personalkostnader och arvoden	5	-240 191	-240 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 561	-545 675
Summa rörelsekostnader		-5 225 507	-4 602 818
Rörelseresultat		-787 772	-159 415
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 660	9 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 307	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 153	-15 721
Summa finansiella poster		-4 186	-6 303
Resultat efter finansiella poster		-791 958	-165 718
Resultat före skatt		-791 958	-165 718
Årets resultat		-791 958	-165 718

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 292 232	26 807 574
Inventarier, maskiner och installationer	7	385 777	773 480
Summa materiella anläggningstillgångar		26 678 009	27 581 054
Summa anläggningstillgångar		26 678 009	27 581 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 288	14 088
Övriga fordringar		733 482	558 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 515	102 225
Summa kortfristiga fordringar		837 285	674 801
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 917 709	2 317 709
Summa kassa och bank		1 917 709	2 317 709
Summa omsättningstillgångar		2 754 994	2 992 510
SUMMA TILLGÅNGAR		29 433 003	30 573 564

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 270 000	29 270 000
Fond för yttre underhåll		286 263	592 374
Summa bundet eget kapital		29 556 263	29 862 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 119 403	-1 259 796
Årets resultat		-791 958	-165 718
Summa fritt eget kapital		-1 911 361	-1 425 514
Summa eget kapital		27 644 902	28 436 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	860 500	999 500
Leverantörsskulder		214 554	617 021
Skatteskulder		53 493	10 025
Övriga skulder		6 579	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 975	510 158
Summa kortfristiga skulder		1 788 101	2 136 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 433 003	30 573 564

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-791 958	-165 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>583 561</u>	<u>545 675</u>
	<u>-208 397</u>	<u>379 957</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-208 397	379 957
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar*)	-162 484	412 057
Ökning/Minskning av rörelseskulder	<u>- 209 603</u>	<u>271 203</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 372 087	1 063 217
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>319 484</u>	<u>-696 417</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	319 484	-696 417
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-139 000</u>	<u>-166 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 000	-166 800
 Årets kassaflöde	-400 000	200 000
Likvida medel vid årets början	<u>2 317 709</u>	<u>2 117 709</u>
Likvida medel vid årets slut	1 917 709	2 317 709
*) Förändring på klientmedelskonto ingår i rörelsefordringar		

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,41%	(1,41%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Markanläggning	3,33%	(3,33%)
Installationer	5%	(5%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 711 073	2 711 073
Hyror	1 709 088	1 676 858
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 903	20 879
Övrigt	8 151	-
	<u>4 436 215</u>	<u>4 408 810</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	37 533	58 622
Städning	16 169	67 107
Tillsyn, besiktning, kontroller	172 411	180 674
Trädgårdsskötsel	20 858	58 387
Snöröjning	8 000	1 129
Reparationer	413 490	311 801
El	762 775	442 184
Uppvärmning	693 541	768 123
Vatten	131 718	121 593
Sophämtning	139 862	229 703
Försäkringspremie	51 132	48 900
Självrisk	20 500	-
Fastighetsavgift bostäder	104 811	100 671
Fastighetsskatt lokaler	278 000	228 000
Övriga fastighetskostnader	25 601	39 392
Kabel-tv/Bredband/IT	130 611	129 088
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 380	7 820
Panter och överlåtelser	10 599	13 005
Teknisk förvaltning utöver avtal	54 185	15 288
Total förvaltning	434 698	389 111
Juridiska åtgärder	30 000	17 518
Övriga externa tjänster	12 618	11 158
	<u>3 551 492</u>	<u>3 239 274</u>
Underhåll		
Lokaler	260 748	-
Gemensamma utrymmen	-	40 980
VA/Sanitet	104 014	-
Värme	59 261	-
Ventilation	55 314	67 778
Hissar	-	218 797
Stambyte	-	64 143
Tak	-	53 452
Övrigt	291 913	85 960
	<u>771 250</u>	<u>531 110</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 322 742</u>	<u>3 770 384</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	6 816	5 588
Konsultarvode	32 071	-
Revisionarvode	40 126	40 979
Summa	79 013	46 567

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	185 400	185 400
Lön	5 000	5 000
Sociala kostnader	49 791	49 791
	240 191	240 191

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 387 629	17 387 629
-Ombyggnad	8 058 492	8 058 492
-Mark	6 251 000	6 251 000
-Markanläggning	2 765 111	2 765 111
	34 462 232	34 462 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 654 658	-7 151 523
-Årets avskrivning enligt plan	-515 342	-503 135
	-8 170 000	-7 654 658
Redovisat värde vid årets slut	26 292 232	26 807 574
Taxeringsvärde		
Byggnader	99 400 000	86 800 000
Mark	188 400 000	159 000 000
	287 800 000	245 800 000
Bostäder	260 000 000	223 000 000
Lokaler	27 800 000	22 800 000
	287 800 000	245 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	916 687	916 687
-Nyanskaffningar laddstolpar	513 574	513 574
-Bidrag Naturvårdsverket	-319 484	-
	<u>1 110 777</u>	<u>1 430 261</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-656 782	-614 242
-Årets avskrivning enligt plan	-68 218	-42 539
	<u>-725 000</u>	<u>-656 781</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>385 777</u>	<u>773 480</u>

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	<u>1 917 709</u>	<u>2 317 709</u>
Summa	<u>1 917 709</u>	<u>2 317 709</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	3,1 %	<u>860 500</u>	<u>-166 800</u>	<u>1 166 300</u>
			860 500	-166 800	1 166 300

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>12 790 000</u>	<u>12 790 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>12 790 000</u>	<u>12 790 000</u>

X

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023 - 05-09


Robert Seaton


Christian Nilsson


Jonas Tholin

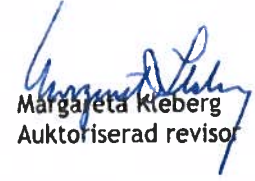

Fredrik Nilsson


Sebastian Hällsten


Fredrik Lorentzon


Pia Lidman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 05-09


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren nr 15
Org.nr. 702002-8499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 för år 2022.

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 2022 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Våduren nr 15 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 provar 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 den 9 maj 2023


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.