

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2022-01-01 till 2022-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

Årsredovisning för

Brf Veken 1

769604-9944

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15-16
Noter	17
Noter till resultaträkning	17-19
Noter till balansräkning	20-21
Övriga noter	21
Underskrifter	22



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsbokslutet används som beslutsunderlag vid lägenhetsköp.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- | | |
|--|------------------|
| ➤ Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999 |
| ➤ Föreningens ekonomiska plan registrerades | 12 december 2002 |
| ➤ Föreningens nuvarande stadgar registrerades | 29 augusti 2018 |

Väsentliga händelser

Renoveringsprojekt

Trapphusrenovering och installation av säkerhetsdörrar

Det i särklass största arbetet som genomfördes under 2022 var renovering av trapphusen och installation av säkerhetsdörrar. Tidsplanen för arbetet var uppstart i maj och färdigställande i december, en del mindre arbeten har skjutits till våren pga väderlek och leveranssvårigheter. Båda trapphusen har återställts till tidstypiska färger och stilar. Säkerhetsdörrarna har anpassats till ursprungsutseende. Hela kostnaden finansierades med egna medel och ingen avgiftshöjning har behövts.

Installation av inredning i cykelrum

Under sommaren 2022 installerades vägghängd förvaring för cyklar i cykelrummet. Detta gav ett mycket bra resultat och ordning och reda.

Vattenläcka från restaurangen

Läckage i gymmet på Erstagatan upptäcktes i februari 2022. De undersökningar som gjorts har konstaterat att läckans ursprung är från restaurangkökets golv genom skada i ytskiktet. Ett försäkringsärende upprättades och är pågående. Samplanering pågår tillsammans med restaurangen för åtgärder och renovering under sommaren 2023. I samband med upptäckten av vattenläckan och genomförda utredningar har fallen på rören i gymmet justerats och rören spolats.

Genomgång av kalkyl äkta-/oäkta förening

Efter upplåtelse av två hyresrätter har kalkylen setts över. Föreningen har fortsatt god marginal för att räknas som äkta bostadsrättsförening.

Omförhandling av räntor på fastighetslån

Under året har styrelsen omförhandlat den bundna räntan på 2 år från 1,15% till 0,96%.



Förändringar i avtal med leverantörer

Inga förändringar under året.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	30 september 2025
➤ 8002	Sun Days Ab	30 april 2023
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2024
➤ 8005	Ramenramen AB	1 oktober 2022
➤ 8006	Friendly Building AB	29 februari 2024
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	9 månader uppsägningstid
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9012, 9015		Löper i intervaller om tre månader

Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte, som hölls 29 juni 2022. På mötet deltog 16 medlemmar varav 14 röstberättigade, varav 1 via fullmakt. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

Styrelsearbete

Styrelsemöten

Styrelsen höll 9 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal protokollförda och icke-protokollförda arbetsmöten om framför allt trapphusrenoveringen och vattenläckan i restaurangen.

Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.

Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.



Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Rollbesättning

Kalenderår 2022	Från 1:a januari till och med årsmötet den 29 juni	Från och med den 29 juni till den 31 december
Styrelse		
Ledamot & Ordförande Ledamot & Sekreterare Ledamot & Kassör Ledamot Ledamot	Marika Dagenbrink Maria Kinnman Kristian Sewén Siri Lindberg Staffan Bagge	Marika Dagenbrink Maria Kinnman Kristian Sewén Fredrik Falk Johan Öberg
Suppleant Suppleant	- -	Staffan Bagge -
Valberedning		
Ledamot & Sammankallande Ledamot Ledamot	Carolina von Schantz Sara Hallgren Axel Hallgren	Carolina von Schantz Nora Andermatt Morgan Norman
Revisorer		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor	Allegretto Revision AB Erik Ageberg	Allegretto Revision AB Philip Thunborg

Forum

Vekenaktuellt

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende två gånger. Nyhetsbladet e-postades samt sattes upp på föreningens anslagstavlor. Därutöver har särskild information gått ut i omgångar kring trapphusrenoveringen.

Frågestunder och informationsträffar

Styrelsen bjöd in de boende till informationsträff inför start av trapphusrenovering där ansvarigt företag för entreprenaden gick igenom hela processen och visade bilder på hur slutresultatet skulle bli.

Hemsida

Styrelsen bedrev ett aktivt arbete med föreningens hemsida som är informativ och uppdateras kontinuerligt.

Förändringar av medlemskap

Lägenhetsbestånd

Föreningen består av 54 lägenheter varav 52 var upplåtna med bostadsrätt och 2 var upplåtna med hyresrätt. I början av 2022 var det 4 hyresrätter varav två av dem upplåtits med bostadsrätt, det



förberedande arbete inför försäljningarna utfördes under 2021. Därmed har föreningen från 2022 kvar två hyresrätter. Dessförinnan skedde den senaste bostadsrättsupplåtelsen mars 2019.

Överlåtelse av medlemskap

Det har skett 2 upplåtelse (hyresrätt till bostadsrätt) samt 8 medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2022.

Fastighet

Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925

Upplåtelsebar yta

	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 336 kvm	68 %	2002-11-29
➤ 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt	92 kvm	3 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 9 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3 418 kvm	100 %	

Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang
- Gym i källaren

Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service
Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service



Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmearläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl

Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Försäkringar. I försäkringen ingår bland annat egendoms-, rättsskydds-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt kund- och besöksolycksfallsförsäkring.

Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har ett gruppavtal för bostadsrättsförsäkring hos Folksam, för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tillägsförsäkring hos företaget Nomor.

Allframtidförsäkring

Fastigheten har en Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Engångspremien tecknades 1970 och gäller för all framtid och avser brand- och naturkatastrofer.

Besiktningar

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022. Underhållsplanen ligger på hemsidan och används som stöd i styrelsens arbete samt uppdateras kontinuerligt.

Teknisk besiktning

Teknisk besiktning med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

Energibesiktning - Lagstadgat

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde i februari 2019, med en revidering av resultat januari 2020.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.



Ventilationskontroll - Lagstadgat

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:e år och skedde våren 2017.

Besikningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.

Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:e år och skedde 2020 och 2022.

Besikningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystem har godkända flöden.

Radonkontroll - Lagstadgat

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde 1:a kvartalet 2014.

Besikningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

Hissbesiktning - Lagstadgat

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i april och ombesiktning för Erstagatan 2022.

Besikningen fastslog efter vidtagna åtgärder att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

Brandskyddskontroll - Lagstadgat

Brandskyddskontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3:e år och skedde i december 2020.

Besikningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

Systematiskt Brandskyddsarbete - Lagstadgat

Systematiskt brandskyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandskyddsföretaget Brandsäkra.

Besikningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.

Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum

2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades

2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades

2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark

2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård

2010 - Plåttak och takstegar byttes ut

2010 - Balkonger mot gata byttes ut

2010 - Fasad mot gata målades

2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut

2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal

2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang

2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut

2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades

2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning

2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades

2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus

2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus

2018 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar

2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare

2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras

2019 - Renovering och utökning av cykelrum

2019 - Driftövervakning av ventilation

2019 - Ny utrymningsdörr från boxningslokal mot innergård

2019 - Takterrassen fick ett nytt tätskikt och trall

2020 - Boxningslokalen har fått renoverade ytskikt





2021 - Nya entrétablor i båda portarna har monterats
2021 - Ny vägg samt dörr till källarlokal har installerats
2021 - Nya utemöbler till gemensam takterass
2021 - Balkongdörr monteras i hyresrätt
2021 - Fönsterrenovering i samtliga 54 lägenheter
2022 - Trapphusrenovering och installation av säkerhetsdörrar
2022 - Installation av inredning i cykelrum
2022 - Installation av nya tvättmaskiner

Framtida renoveringar

Följande mer omfattande åtgärder i underhållsplanen. Åtgärderna är inte tidssatta, budgeterade eller beslutade. Punkterna är satta utan inbördes rangordning.

- Renovering av ytskikt i källarkorridor
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)
- Renovering tvättstuga
- Renovering soprum
- Renovering innergård

Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på innergården där årsmötet hölls i juni

Ekonomisk information

Ekonomisk fakta

Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 2,73 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen hade ca 1/4 rörligt och 3/4 bundet. I början av året sålde föreningen två av de fyra hyresrätterna som fanns i fastigheten och valde att amortera 7,5 miljoner vilket motsvarade 57% av fastighetslånet. Proportionerna omfördelades, efter amortering, till 60% bundet och 40% rörligt.

Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda kommande projekt och renoveringar. Månatlig avsättning skedde med 50 000 kr.

Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att underhållsåtgärder bokförs som kostnad samma år de utförs, och endast nyinstallationer och delar som förbättrar funktionen, vilka höjer värdet på fastigheten, bokförs som tillgång och skrivs av med dess livslängd.

Momsregistrerad verksamhet

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,22% av momsfri verksamhet, och 28,78% av momsbelagd



verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,78% av momsen på samtliga fakturor som inte relaterades till lägenheter där avdragen var 0%, eller till affärslokaler där avdragen var 100%.

Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 39% av ytan oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 61% av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

Värdeår

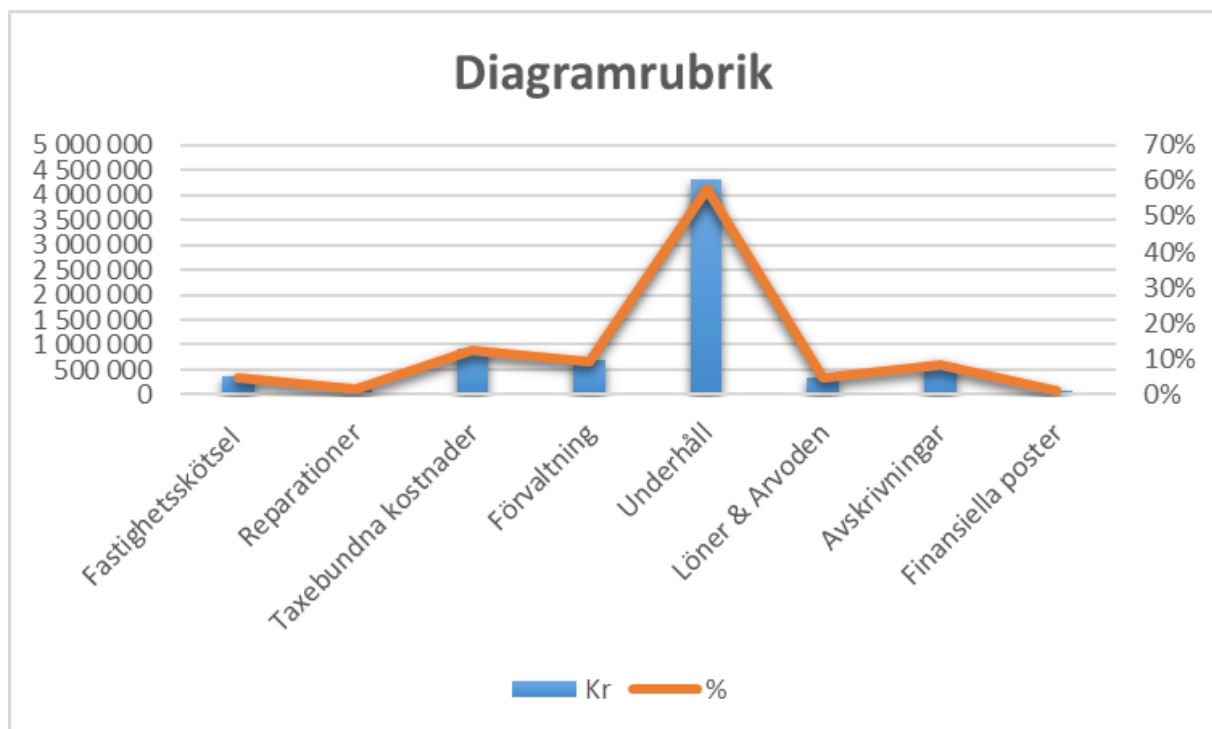
Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2023.

➤ Tomtmark bostäder	72 221 880 kr
➤ Tomtmark lokaler	14 578 120 kr
➤ Byggnad bostäder	35 778 120 kr
➤ Byggnad lokaler	7 221 880 kr
➤ Summa taxeringsvärde	129 800 000 kr

Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 519 kr per lägenhet, vilket blev totalt 82 026 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 218 000 kr



- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte beskattas som näringsfastighet, alltså ett affärsdrivande företag och betalar därmed ingen inkomstskatt.

Andel äkta & oäkta intäkter

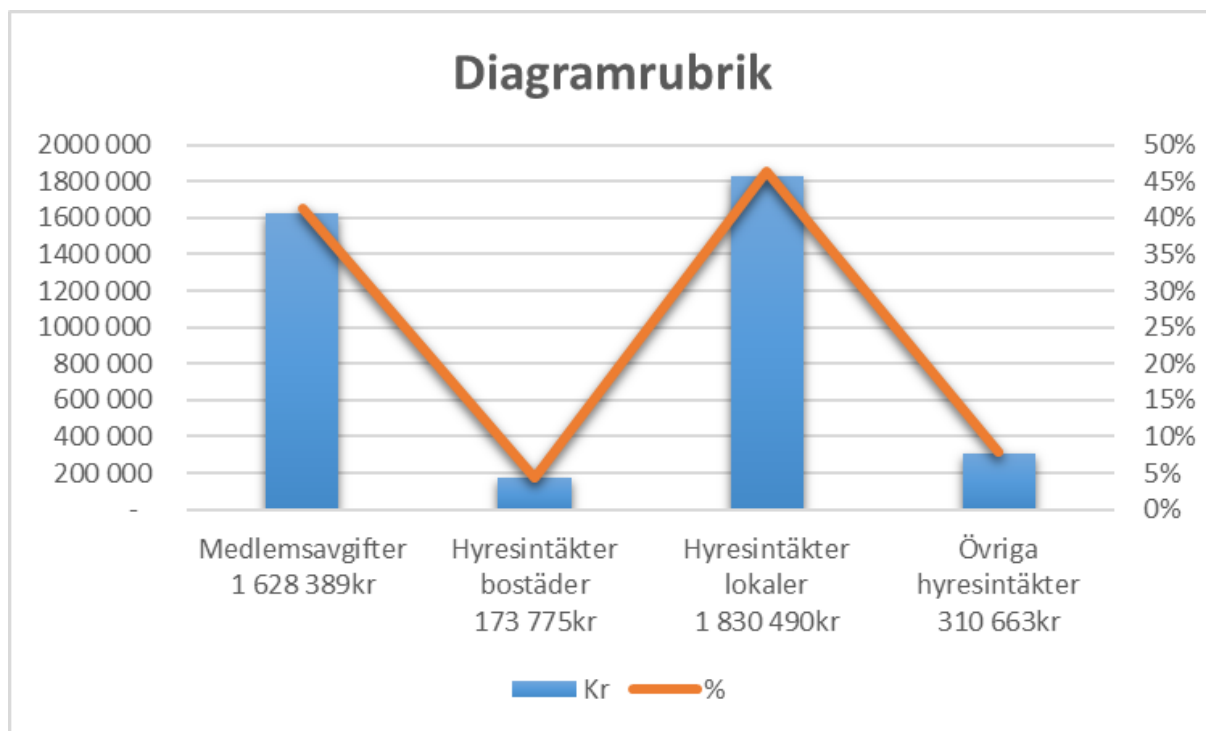
Föreningen hade 2021, 61% äkta intäkter och 39% oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

Insatser, Avgifter & Hyror

Insatser

Ingen insatshöjning har skett under året och därmed är insatsen oförändrad sedan ombildningen.

Fördelning mellan intäkter



Avgifter för bostadsrätter

Ingen avgiftsjustering skedde under 2022. Den genomsnittliga avgiften ligger på 703 kr per kvm och år.

Påslag engångs och månatliga

- Bostadsrättsförsäkring 25 kr månatligt påslag för medlemmar



➤ Bredband/kabel-tv	150 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Altanarrende	36 kr/kvm	månatligt påslag för berörda parter
➤ Andrahandsupplåtelse	10% av pbb/år	månatligt påslag för berörda parter
➤ Överlåtelseavgift	2,5 % av pbb	engångsavgift vid medlemstillträde
➤ Pantsättningsavgift	1,0 % av pbb	engångsavgift vid förändring av bostadslån
➤ Påminnelseavgift	60 kr	vid påminnelse av hyra/avgift
➤ Inkassokostnader	180 kr	vid inkassohantering
➤ Förseningsräntor	8 %	från förfalldatum tills betalning sker

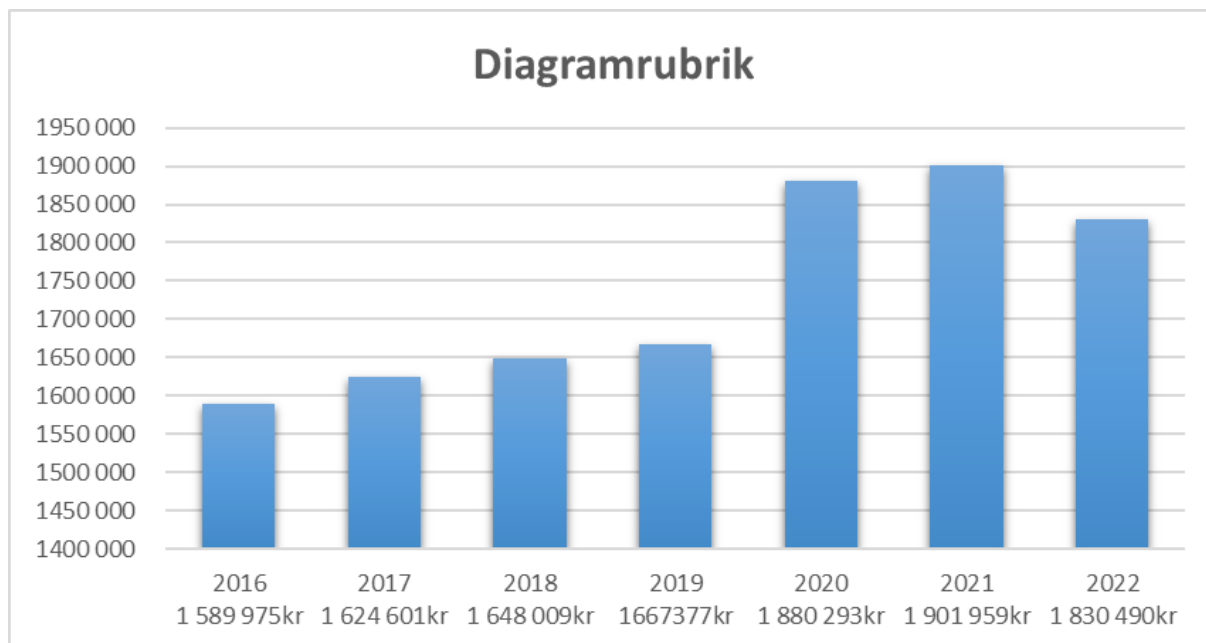
Hyresintäkter för hyresrätter

Två av de fyra hyresrätterna i fastigheten avyttrades i början av 2022. Av den anledningen kan inte längre kollektiv förhandling ske via hyresgästföreningen utan kommande förhandlingar måste ske direkt med respektive hyresgäst. Hyreshöjningen motsvarade 1,8% och den genomsnittliga hyran på de två kvarvarande hyresrätterna är 1 853kr per kvm och år.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari enligt konsumentprisindex för oktober månad.
- Föreningen har haft intäktsbortfall under året från två hyresgäster. En som styrelsen beviljade hyreslättnader som efterföljd av svårt ekonomiskt läge efter pandemin. En som inte betalt in några månadshyror, ärendet har gått vidare till inkasso.

Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 965	4 199		
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 673	-1 629		
Soliditet (%)	89,5	75,8		

* se fg års årsredovisningar



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 570 892	9 954 901	637 722	-2 613 890	-1 628 912	44 920 713
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			333 600	-333 600		
lanspråktagande av underhållsfond						
Balanseras i ny räkning	1 560 701	10 279 299		-1 628 912	1 628 912	11 840 000
Årets resultat					-3 672 549	-3 672 549
Belopp vid årets utgång	40 131 593	20 234 200	971 322	-4 576 402	-3 672 549	53 088 164

Flerårsöversikt

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	3 873 717	3 933 228	4 002 049	4 198 834	3 964 705
Rörelseresultat	507 248	299 087	1 367 320	-1 481 988	-3 587 334
Resultat efter finansiella poster	323 822	113 619	1 201 108	-1 628 912	-3 587 334
Balansomslutning	60 554 800	60 212 145	60 938 408	59 244 674	59 284 714
Underhållsfond	268 416	294 345	304 122	637 722	971 322
Soliditet	70,6 %	75,3 %	76,4%	75,8%	89,5%
Belåningsgrad	19,8%	12,5%	12,2%	11,88%	3,89%
Fastighetslån per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	16 790 000 7 570 4 912	13 930 000 6 281 4 075	13 570 000 6 118 3 970	13 210 000 5956 3865	5 505 000 2162 1477
Räntekostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	187 957 85 55	190 160 86 56	172 204 77 50	147417 66 43	87 439 37 26
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	480 177 216 140	468 807 211 137	438 769 196 128	510 929 228 149	488 601 209 143

Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut



Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

Budget för 2022

Vid upprättande av budget inför 2022 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 186 000 kr
➤ Rörelsekostnader	-6 792 000 kr
➤ Resultat	-2 606 000 kr
➤ Försäljning lgh	10 000 000 kr
➤ Amortering	7 500 000 kr
➤ Kassabehållning	2 217 000 kr

Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-4 576 402
Årets resultat	-3 672 549
Summa	-8 248 951

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	333 600
Ianspråktagande av underhållsfond	
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-8 582 551
Summa	-8 248 951

Förklaring till ansamlad förlust

Minusresultatet har under åren finansierats av banklån, lägenhetsförsäljningar och avskrivningar. Minusresultatet har uppstått de år underhållsarbetet medfört att rörelsekostnaderna överstigit rörelseintäkterna. Således har finansieringen höjt standarden på fastigheten. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år, eller ha en ansamlad förlust utan att det behöver tolkas som olägenhet. Vid granskning av föreningens årsredovisning bör istället fokus läggas på kassaflödet, eftersom det primära är att rörelseintäkterna täcker löpande utgifter för amortering, ränta och drift. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 964 705	4 198 834
Övriga rörelseintäkter	3	51 846	49 917
Summa rörelseintäkter		4 016 551	4 248 751
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 395 837	-4 828 410
Övriga externa kostnader		-231 077	-26 783
Personalkostnader och arvoden	5	-342 135	-245 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 836	-630 312
Summa rörelsekostnader		-7 603 885	-5 730 739
Rörelseresultat		-3 587 334	-1 481 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 224	493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 439	-147 417
Summa finansiella poster		-85 215	-146 924
Resultat efter finansiella poster		-3 672 549	-1 628 912
Resultat före inkomstskatt		-3 672 549	-1 628 912
Årets resultat		-3 672 549	-1 628 912

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 000 770	56 635 606
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 000 770	56 635 606
Summa anläggningstillgångar		56 000 770	56 635 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 321	6 102
Övriga fordringar		369 120	166 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 497	113 439
Summa kortfristiga fordringar		566 938	285 690
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 717 006	2 323 378
Summa kassa och bank		2 717 006	2 323 378
Summa omsättningstillgångar		3 283 944	2 609 068
SUMMA TILLGÅNGAR		59 284 714	59 244 674

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		60 365 793	48 525 793
Underhållsfond		971 322	637 722
Summa bundet eget kapital		<u>61 337 115</u>	<u>49 163 515</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 576 402	-2 613 890
Årets resultat		-3 672 549	-1 628 912
Summa fritt eget kapital		<u>-8 248 951</u>	<u>-4 242 802</u>
Summa eget kapital		<u>53 088 164</u>	<u>44 920 713</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>2 980 000</u>	-
Summa långfristiga skulder		2 980 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 390 000	13 210 000
Leverantörsskulder		191 676	675 116
Skatteskulder		18 536	60 200
Övriga skulder		182 601	163 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>433 737</u>	<u>215 250</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>3 216 550</u>	<u>14 323 961</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 284 714</u>	<u>59 244 674</u>

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 avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

Byggnad avskrivs på 80 år
Stambyte avskrivs på 100 år
Balkonger och tak avskrivs på 100 år
Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år
Inventarier avskrivs på 10 år

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.

Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3% av taxeringsvärdet samt 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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2022	2021
Årsavgifter	1 628 389	1 555 038
Hyrer, bostäder	173 775	335 535
Hyrer, lokaler	1 830 490	1 948 866
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 388	18 545
Övriga hyresintäkter	310 663	340 850
	3 964 705	4 198 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	5 621	-
Vidarefaktureringar	44 665	46 677
Påminnelseavgifter	1 560	3 240
Summa	51 846	49 917

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	109 318	63 914
Städning	95 012	100 677
Tillsyn, besiktning, kontroller	86 903	68 856
Trädgårdsskötsel	-	2 441
Snöröjning	68 702	78 240
Sotning	8 585	-
	368 520	314 128
Reparationer		
Bostäder	5 963	2 784
Gemensamma utrymmen	-	6 083
Tvättstuga	9 148	-
VA/Sanitet	18 348	22 063
Värme	2 262	70 000
Ventilation	-	25 485
El	33 885	1 549
Hissskötsel	20 716	39 619
Lås	11 815	22 719
Byggnad	-	1 886
	102 137	192 188
Taxebundna kostnader		
El	126 434	83 590
Uppvärmning	488 601	510 929
Vatten	84 692	79 962
Sophämtning	209 850	174 578
	909 577	849 059

Förvaltning

Försäkringspremie	57 063	74 110
Fastighetsavgift bostäder	82 026	78 786
Fastighetsskatt lokaler	218 000	202 000
Trivselkonto	6 207	21 528
Övriga fastighetskostnader	-	58 976
Kabel-tv/Bredband/IT	100 433	89 734
Revisionsarvode	23 902	23 315
Förvaltningsarvode ekonomi	102 338	94 370
Panter och överlåtelse	12 984	26 559
Teknisk förvaltning utöver avtal	32 985	-
Juridiska arvoden	39 183	177 592
Övriga externa tjänster	31 548	22 538
	<u>706 669</u>	<u>869 508</u>

Underhåll

Gemensamma utrymmen	16 285	109 427
Installationer	-	36 896
Ventilation	5 061	-
El	12 200	-
Byggnad	4 264 624	148 901
Fönster	6 479	2 308 303
Gård	4 285	-
	<u>4 308 934</u>	<u>2 603 527</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

6 395 837 4 828 410

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	258 405	167 000
Övrigt arvode styrelse	1 932	2 856
Sociala kostnader	81 798	75 378
	<u>342 135</u>	<u>245 234</u>

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 078
Ingående avskrivningar	-9 272 471	-8 642 159
Årets avskrivning	-634 837	-630 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 907 308	-9 272 472
Redovisat värde vid årets slut	56 000 769	56 635 606
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 000 000	48 200 000
Mark	86 800 000	63 000 000
	129 800 000	111 200 000
Bostäder	108 000 000	91 000 000
Lokaler	21 800 000	20 200 000
	129 800 000	111 200 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-289 172
	-289 172	-289 172
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och Bank

	2022	2021
Handkassa	2 761	2 761
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 173 156	1 730 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 371 959	421 487
Summa	2 717 006	2 323 378

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-02-24	3,12%	2 070 000	-120 000	2 810 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,00%	3 300 000	-240 000	10 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-2 070 000</u>	<u> </u>	<u>-13 210 000</u>
			3 300 000	-360 000	-

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>22 600 000</u>	<u>22 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 600 000	22 600 000

Underskrifter

Stockholm 2023-

.....
Marika Dagenbrink
Ordförande

.....
Kristian Sewén
Ledamot

.....
Maria Kinnman
Ledamot

.....
Johan Öberg
Ledamot

.....
Fredrik Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

.....
Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
MOORE Allegretto AB

.....
Philip Thunborg
Lekmannarevisor



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 driftskostnader, 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.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.06.2023 19:49

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 21.06.2023 15:38

DOCUMENT ID:

By-BTOguh

ENVELOPE ID:

B1bH6ux03-By-BTOguh

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Veken 1.pdf

26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIKA DAGENBRINK	Signed	21.06.2023 18:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/01)
	Authenticated	21.06.2023 18:00	Low	
2. KRISTIAN SEWÉN kristian@sewen.se	Signed	21.06.2023 18:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/23)
	Authenticated	21.06.2023 18:13	Low	IP: 213.100.208.8
3. MARIA KINNMAN kinnmanmaria@gmail.com	Signed	21.06.2023 18:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/15)
	Authenticated	21.06.2023 18:22	Low	IP: 217.213.106.154
4. JOHAN ÖBERG johan.oberg@paydrive.se	Signed	21.06.2023 18:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/02/28)
	Authenticated	21.06.2023 18:25	Low	IP: 94.191.136.7
5. Fredrik Falk fredrikfalk72@hotmail.com	Signed	21.06.2023 18:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/08/12)
	Authenticated	21.06.2023 18:51	Low	IP: 83.185.47.44
6. PHILIP THUNBORG philip.thunborg@gmail.com	Signed	21.06.2023 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/04/04)
	Authenticated	21.06.2023 19:14	Low	IP: 90.129.217.95
7. JAN GUSTAFSSON Jan.Gustafsson@allegretto.se	Signed	21.06.2023 19:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/25)
	Authenticated	21.06.2023 19:48	Low	IP: 62.28.207.238

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Veken 1

Org.nr 769604-9944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Brf Veken 1 för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 08:21

SENT BY OWNER:

Marcus Folkesson · 22.06.2023 07:57

DOCUMENT ID:

HyecTGPZu3

ENVELOPE ID:

rJq6Gv-u3-HyecTGPZu3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Veken 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN GUSTAFSSON	Signed	22.06.2023 08:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/25)
jan.gustafsson@mooresweden.se	Authenticated	22.06.2023 08:21	Low	IP: 62.28.207.238

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

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