



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF VARNBÄCKEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

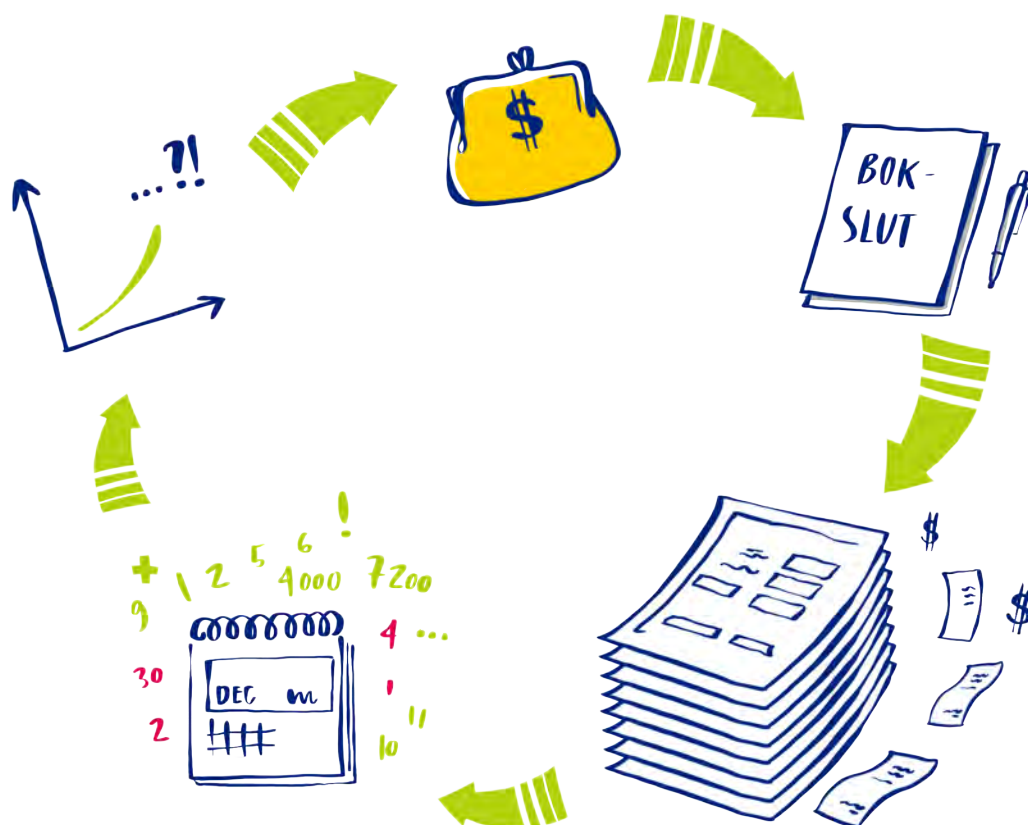
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Varnbäcken, 769626-6506, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gravyren 17 i Södertälje, Varnbäcksvägen, i vilken man upplåter bostäder i form av radhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostäder och lokaler

106 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 10 316 kvm. Föreningen upplåter 18 bostäder med hyresrätt med den totala ytan 1 737 kvm. Föreningen upplåter även 88 förråd med hyresrätt. I föreningens fastigheter finns 37 garageplatser och 157 parkeringsplatser.

Styrelse

Patrik Wallin	Ordförande
Naem Kouj	Ledamot
Raffi Khatchadourian	Ledamot
Gabi Somie	Ledamot
Samir Chammo	Ledamot
Samer Toma	Ledamot
Rani Khajo	Ledamot
Danial Shlaymoon	Suppleant
Meryam Masso	Suppleant
Josseph Raheb	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, med Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB, som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Ashurel Dülger (sammankallande) och Virjin Amsih.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2022-05-22. Stämman beslutade att inte genomföra investeringen i byggnation av takkupor på samtliga radhus.

Förvaltning

Styrelsen har avtal med HSB Södertälje om administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast under 2021.

Årets investeringar

24 laddstolpar har installerats under 2022.

Ny bilparkering färdigställs under 2023.

Årets utförda underhåll

Nya entrétrappor har byggts.

Åtgärder för att minska risken för inläckage av markradon i bostäderna har genomförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelse och 1 upplåtelse skett. Föreningen hade 171 medlemmar vid årets utgång.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Ett hyresrättsradhus har upplåtits som bostadsrätt med tillträde i mars 2023.

Särskild fastighetsdeklaration 2023 har upprättats med anledning av att tidigare nedbrunnen radhuslänga är återuppbyggd och nya bostadsrättshavare flyttat in. Taxeringsbeslut väntas i juni 2023.

Naturvårdsverket har nekat utbetalning av sökt bidrag för installation av laddboxar för elfordon.

Beslutet har överklagats till förvaltningsrätten. Dom har inte meddelats.

Utredning av ett eventuellt friköp av radhus har påbörjats under 2023.

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Föreningen planerar att under de närmaste åren successivt renovera avloppsstammar genom relining.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 956 000	24 332 771	2 084 315	-15 443 036	-444 247
Förändring under året	723 750	1 131 250			
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			470 340	-470 340	
Uttag ur yttre fond			-321 289	321 289	
Balanseras i ny räkning				-444 247	444 247
Årets resultat					-362 437
Vid årets utgång	71 679 750	25 464 021	2 233 366	-16 036 334	-362 437

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	7 699 996	9 021 291	7 058 766	14 658 455	-
Årets resultat	-362 437	-444 247	-3 521 633	-9 679 858	-
Soliditet %	62	60	60	59	-
Likviditet %	78	332	297	363	-
Snittränta lån den 31/12 %	2,5	1,1	3,0	3,0	-
Räntekänslighet %	10,3	11,1	11,1	11,6	-
Årsavgift i kr/ kvm	472	448	477	465	-
Skuldsättning i kr/ kvm	4 155	4 455	4 351	4 418	-
Sparande i kr/ kvm	88	76	-199	-614	-
Energikostnad i kr/ kvm	33	23	11	10	-

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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

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

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

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

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		12 844 432	6 980 825
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		7 430 495	7 141 925
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		18 366	24 712
Nya lån			3 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		279 927	
Ökning av kortfristiga skulder			1 093 936
Ökning av upplåtelse- och insatskapital (försäljning radhus)		1 855 000	6 355 000
Övriga rörelseintäkter		269 502	1 879 366
Summa årets flöde in		9 853 290	19 494 939
Pengar ut			
Driftskostnader		-5 007 814	-6 815 227
Övriga externa kostnader		-688 652	-501 366
Underhåll enligt plan		-364 846	-321 289
Personalkostnader		-192 069	-130 357
Köp av anläggningstillgångar		-11 473 358	-4 032 902
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-773 553	-738 071
Ökning av kortfristiga fordringar			-326 127
Minskning av kortfristiga skulder		-1 621 552	-
Amortering av lån		-1 200 000	-765 993
Summa årets flöde ut		-21 321 844	-13 631 332
Summa av kassaflödet		-11 468 554	5 863 607
Likvida medel vid årets början		12 844 432	6 980 825
Likvida medel vid årets slut		1 375 878	12 844 432

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-16 036 334
Årets resultat	-362 437
Summa	-16 398 771

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-364 846
Överföring till fond för yttre underhåll	470 340
Balanseras i ny räkning	-16 504 265
	-16 398 771

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 430 495	7 141 925
Övriga rörelseintäkter	3	269 501	1 879 366
Summa rörelseintäkter		7 699 996	9 021 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 007 814	-6 700 907
Övriga externa kostnader	5	-688 652	-615 685
Underhåll enligt plan	6	-364 846	-321 289
Personalkostnader	7	-192 069	-130 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 053 865	-983 941
Rörelseresultat		392 750	269 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 366	24 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 553	-738 071
Resultat efter finansiella poster		-362 437	-444 247
Årets resultat		-362 437	-444 247

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	116 411 279	116 704 253
Inventarier, verktyg och installationer	9	369 910	431 562
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 706 537	4 932 419
		<u>132 487 726</u>	<u>122 068 234</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 487 726</u>	<u>122 068 234</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 209	150 996
Övriga fordringar	11	241 936	74 024
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 375 878	12 844 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	193 666	634 718
		<u>1 955 689</u>	<u>13 704 170</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 955 689</u>	<u>13 704 170</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>134 443 415</u>	<u>135 772 404</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 679 750	70 956 000
Fond för yttre underhåll		2 233 366	2 084 315
Upplåtelseavgifter		25 464 021	24 332 771
		<u>99 377 137</u>	<u>97 373 086</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 036 334	-15 443 036
Årets resultat		-362 437	-444 247
		<u>-16 398 771</u>	<u>-15 887 283</u>
Summa eget kapital		<u>82 978 366</u>	<u>81 485 803</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	22 575 000	23 275 000
		<u>22 575 000</u>	<u>23 275 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 584 108	28 084 108
Leverantörsskulder		119 471	2 077 593
Skatteskulder		209 524	143 437
Övriga kortfristiga skulder	14	-	20 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	976 946	686 340
		<u>28 890 049</u>	<u>31 011 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>134 443 415</u>	<u>135 772 404</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Årets avskrivningar för byggnader uppgår till 1,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Finns ingen underhållsplan sker denna reservering med minst 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 873 814	4 634 424
Hyror, bostäder	1 602 804	1 719 096
Hyror, förråd	93 800	71 825
Hyror, garage	281 856	260 928
Hyror, p-platser	532 658	396 800
Hyror, övriga objekt	13 100	5 172
Hyror, förbrukningsavgifter (el, vatten, värme)	29 800	
Hysesbortfall	-39 795	-9 275
Övriga intäkter	42 458	62 955
Summa	7 430 495	7 141 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	238 000	1 878 046
Övrigt	31 501	1 320
Summa	269 501	1 879 366

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	403 416	256 168
Fastighetsskötsel	864 825	592 436
Försäkringar	392 260	448 757
Bredband	23 773	17 346
Kommunal fastighetsavgift	1 038 258	695 564
Löpande underhåll	864 569	556 020
Försäkringsärenden	305 519	2 495 632
Sophantering	549 400	571 384
Vatten och avlopp	524 389	1 016 187
Övriga driftskostnader	41 405	51 413
Summa	5 007 814	6 700 907

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	281 681	214 160
Föreningsverksamhet	56 244	
Föreningsstämma/ styrelsemöte	7 389	50 333
Försäljningskostnader upplåtelse	54 230	114 320
Konsultarvoden	46 178	99 281
Kreditupplysningar	313	
Kontorsmaterial och trycksaker	51 442	4 241
Pantförskrivningsavgifter	17 233	15 225
Revisionsarvoden	17 500	9 875
Telefoni	311	311
Vicevärd/ förvaltare	15 569	-
Överlåtelseavgifter	15 551	11 858
Övrigt	125 011	96 081
Summa	688 652	615 685

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll av bostäder, radonmätning	25 500	37 039
Underhåll av byggnader utvändigt	339 346	
Underhåll av ventilation	-	268 250
Underhåll av markytor		16 000
Summa	364 846	321 289

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	144 900	102 696
Arbetsgivaravgifter	43 169	27 661
Övriga personalkostnader	4 000	-
Summa	192 069	130 357

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1974

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	78 438 074	78 438 074
Ingående anskaffningsvärden mark	40 174 641	40 174 641
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	1 379 649	1 379 649
Årets investering markanläggningar	699 240	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 691 604	119 992 364
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 288 111	-2 365 822
Årets avskrivningar	-992 214	-922 290
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 280 325	-3 288 112
Redovisat värde vid årets slut	116 411 279	116 704 252
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	95 823 000	95 823 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	60 957 000	60 957 000
Summa	156 780 000	156 780 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	616 516	616 516
Utgående anskaffningsvärde	616 516	616 516
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-184 954	-123 302
Årets avskrivning enligt plan	-61 652	-61 652
Utgående avskrivning enligt plan	-246 606	-184 954
Utgående redovisat värde	369 910	431 562

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående värde	4 932 419	899 517
Årets investering	10 774 118	4 032 902
Utgående redovisat värde	15 706 537	4 932 419

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	167 820	
Skattekonto	74 116	74 024
	241 936	74 024

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter, försäkringsersättning		446 975
Övriga förutbetalda kostnader	193 666	187 743
Summa	193 666	634 718

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB Bank AB	0,94	2022-03-01		24 009 108
SBAB Bank AB	0,96	2022-11-01		2 875 000
SBAB Bank AB	3,60	2023-03-01	24 009 108	
SBAB Bank AB	3,21	2023-11-01	2 375 000	
SBAB Bank AB	1,31	2024-03-13	23 775 000	24 475 000
Summa			50 159 108	51 359 108

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 200 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	26 384 108
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 575 000

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	6 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	44 159 108

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	69 597 000	69 597 000
Summa	69 597 000	69 597 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-	5 933
Övrigt		14 190
Summa	-	20 123

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	608 445	565 266
Upplupna räntekostnader	23 209	2 601
Övriga upplupna kostnader	345 292	118 473
Summa	976 946	686 340

Underskrifter

Via digital signering

.....
Patrik Wallin

.....
Naem Kouj

.....
Raffi Khatchadourian

.....
Gabi Somie

.....
Samir Chammo

.....
Samer Toma

.....
Rani Khajo

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varnbäcken, org.nr. 769626-6506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varnbäcken 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 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Varnbäcken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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