

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Vägaren

702002-5701



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vägaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 8 |
| Resultatdisposition | s. 8 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 20 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vägaren – din förening på Söder

Alldeles i närheten av Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm upptar vårt hus nästan ett helt kvarter. Innanför den strama plåtfasaden ligger en underbar stor och grön gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. En skön plats för umgänge och lek.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Vägaren 23 | 1974 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen förmedlades via Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 12 547 kvm och 9 lokaler om 4 292 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-----------------|
| Paul Engström | Ordförande |
| Mari Berg Lexell | Styrelseledamot |
| Helena Sjöberg | Styrelseledamot |
| Lars Nilsson | Styrelseledamot |
| Lotta Floresten | Styrelseledamot |
| Peter Wallén | Styrelseledamot |
| Ulf Lundberg | Styrelseledamot |
| Amie Roos | Suppleant |

| | |
|----------------|-----------|
| Bo Lingserius | Suppleant |
| Amie Roos | Suppleant |
| Olle Hillbom | Suppleant |
| Tove Bergström | Suppleant |

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Kjell Johnson, Sammanställande
Christer Lindgren
Joakim Bergman

Firmateckning

Föreningen Brf Vägaren firmatecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-21. Val av revisor och revisorssuppleant.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Lagningar och förbättringar av loftgångskonsolerna
Uppdatering av mätutrustning för IMD (individuell mätning och debitering) för elen
Byte av expansionskärl och avgasare kylbärande system
Byte av yttre- och mellangarageportarna
Ventilation gårdslägenheter
Stamspolning
- 2022-2023** ● Byte av DUC (driftsundercentral)
- 2020-2021** ● Byte av liggande avloppsstammar i källare och garage
- 2020** ● Upprustning av lekplatsen
- 2019-2020** ● Förbättringsmålningar i gemensamma utrymmen
Nyplantering av växter i blomlådor
- 2019** ● Målning av tvättstuga
Helrenovering av föreningslokal

2018 ● Byte av maskiner i tvättstuga

2016-2019 ● Åtgärdande av fuktproblem på gården

Planerade underhåll

2024 ● Expansionskärl och avgasare - värmesystem
Trädäcken på gården
Entredörrar - målning
Dagvatten och läckage genom betongplatta
Ventilation - Lokaler (OVK)

2025 ● Fönsterbyten

2026 ● Byte tak

2027 ● Stamreovering
Värmeväxlare - värme, kyla
Vätskekylaggregat

2028 ● Målning täcklistor och blombehållare
Ventilation gårdsbostäder

2029 ● Passersystem

2030 ● Elstigare inklusive trådning

Avtal med leverantörer

| | |
|--|------------------------------|
| Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel mm | Nabo AB |
| Mark och snö | Twiggy AB |
| Elmätning IMD | Infometric AB |
| Elleverantör | Fortum (Elnätsägare Ellevio) |
| Internetleverantör (tom 2024-05-31) | Ownit AB |
| Leverantör av kabel-TV | Tele2 fd ComHem |
| Fjärrvärme och fjärrkyla | AB Fortum Värme |
| Garageportar | Nordisk Port Service |

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974 och finns på följande adresser på centralt läge på Södermalm:

- Folkungagatan 56 116 22 Stockholm
- Folkungagatan 58 116 22 Stockholm
- Östgötagatan 26 116 25 Stockholm
- Kocksgatan 116 24 Stockholm
- Kocksgatan 9 116 24 Stockholm

Förutom lägenheterna har föreningens medlemmar tillgång till:

- Stor innergård - föreningens oas
- Gästlägenhet

- Föreningslokal
- Tvättstuga
- Bastu
- Garage
- Återvinningsrum
- Hemsida
- App
- Nabos portal

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Därtill finns fem fasta arbetsgrupper som har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen. Följande arbetsgrupper har varit aktiva; ekonomi och administration, fastighet, gård, kommunikation och gemensamma lokaler. Under året har även projektgrupper varit igång.

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal med Nabo om total förvaltning. Vilket omfattar teknisk administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, drift och optimering, systematiskt brandskyddsarbete samt ekonomisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Avgiften har varit oförändrad sedan 1 januari 2011.

Vår Gård

Gårdsgruppen ansvarar för föreningens gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. Intresserade medlemmar har möjlighet att aktivt ta del i gårdsgruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Kontinuerligt genomfördes träffar tillsammans med vår trädgårdsmästare från Twiggy AB då vi gått igenom vad som ska åtgärdas. Twiggy AB ansvarar bland annat för beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och andra förbättringar av gården, de ansvarar även för gräsklippning och ogrärensning samt alla våra växter, både i corténlådor, rabatter och storkrutor.

Noteringar under året

- Under sensommaren kunde vi njuta av jazziga konserter flera fredagskvällar. Allt detta ordnat av en av föreningens medlemmar. Ett stort tack för initiativ och genomförande.
- Traditionen med första adventfirande lever vidare då julbelysningen tändes och medlemmar bjöds på glögg, julmusik och trevligt sällskap.
- Påskfirandet är den aktivitet som är direkt riktad till medlemmarnas barn. Påskharen kom på besök, mini-disco arrangerades och det bjöds på fika för målgruppen.
- Pingisområdet bakom tvättstugan gjordes större med sittplats och nyplantering av växter.
- Vägarens barncyklar fick en egen parkeringsplats i anslutning till lekplatsen.
- I kryddlandet planterades nya kryddor som alla medlemmar kan använda till sin matlagning.

Kommunikation

Brf Vägarens kommunikation ska vara öppen och tydlig och skapa trygghet och trivsel för medlemmarna. Kommunikationsarbetet ska bidra till att öka medlemmarnas insyn, i och öka intresset för delaktighet, i föreningsarbetet.

Kommunikationsgruppen ansvarar för att på ett enkelt och tydligt sätt formulera styrelsens budskap för att på bästa sätt nå ut till mottagarna. Föreningens viktigaste mottagare är naturligtvis medlemmarna och lokalhyresgästerna men även externa intressenter såsom mäklare och spekulanter.

Under året har kommunikationen skett löpande. Informationen publiceras på föreningens digitala informationstavlor (en i varje port samt i tvättstugan), på webbplatsen vägaren.com samt i föreningens app "Min förening". En sammanfattning av de löpande nyheterna har kommit i form av pappersbrevet Hänt i Vägaren, som normalt delats ut tre gånger i år till de medlemmar som önskar analog information. Kommunikationen har också skett genom utdelning av brev när det har varit särskilt viktig information, såsom när tillgång till medlemmarnas lägenheter behövs (vid exempelvis den obligatoriska ventilationskontrollen) och för kallelse till föreningsstämma. Portvärdarna har också funnits tillgängliga för direktkontakt.

Kommunikationsgruppen ansvarar även för att bevaka utvecklingen på kommunikationsområdet. Mot bakgrund av detta används appen kontinuerligt som kommunikationskanal för att medlemmarna ska få informationen till sig direkt istället för att behöva inhämta den. I tillägg till utdelning av viktiga brev har även motsvarande information skickats ut via email genom förvaltaren Nabo:s portal. Appen och möjligheten att skicka ut aviseringar via email är viktiga verktyg för att förenkla snabb och viktig informationsgivning till medlemmarna varför kommunikationsgruppen förespråkar att samtliga medlemmar använder appen och registrerar sina kontaktuppgifter i Nabo:s portal. För närvarande nås knappt 130 hushåll via Nabo:s portal och drygt 90 hushåll via appen.

Gemensamma lokaler

Gruppen för gemensamma lokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun, tvättstugan, städning och sopor/återvinning. Gruppen för hyreslokaler ansvarar även för butikslokalerna.

Såväl övernattningslägenheten som festlokalen har varit väl använd.

Fastighetens drift och underhåll

Fastighetsgruppen ansvarar för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om skalskydd, garaget, ventilation, värme, målning, el och VVS.

Gruppen arbetar strukturerat och i samspel med förvaltare och projektledare hos Nabo.

Det praktiska arbetet utförs av Nabo, annan entreprenör eller med eget arbete. Arbetet utgår från föreningens långsiktiga underhållsplan.

I Nabos uppdrag ingår även att bedöma boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvara för överlåtelsesyn inför ägarbyten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uppdatering av mätutrustning för IMD (individuell mätning och debitering) för elen.

Lagningar och förbättringar av loftgångskonsolerna.

Färdigställande av ny DUC (driftsundercentral) och därtill tillkommande arbeten.

Byte av expansionskärl och avgasare kylbärande system (värmerum i undercentralen).

Byte av yttre- och mellangarageportarna.

Amortering gjordes med 430 000 kronor.

Förändringar i avtal

Uppdaterat avtal med Tele2 fd ComHem.

Avtalet med Ownit sades upp (ersätts av Stockholms Stadsnät).

Uppdaterat avtal med Infometrics (IMD individuell mätning och debitering av el).

Nytt avtal med Twiggy AB för markskötsel och snöröjning.

Övriga uppgifter

App, Min Föreningsapp, för medlemskommunikation införskaffades under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning | 18 598 | 17 293 | 17 012 | 18 012 |
| Resultat efter fin. poster | 2 663 | 938 | 1 614 | 1 657 |
| Soliditet (%) | 63 | 62 | 62 | 60 |
| Yttre fond | 4 239 | 4 347 | 4 412 | - |
| Taxeringsvärde | 733 000 | 733 000 | 544 000 | - |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 298 | 286 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 23,0 | 23,9 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 143 | 3 177 | - | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 1 941 | 1 962 | - | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 344 | 233 | - | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 78 | 103 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 119 | 142 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 21 | 32 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 217 | 278 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,76 | 1,15 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 8,87 | 9,41 | - | - |

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 12 547 kvm och totalyta 20 318 kvm.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 853 026 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------|--|---------------------------------|---------------|
| Insatser | 5 601 | - | - | 5 601 |
| Upplåtelseavgifter | 39 054 | - | - | 39 054 |
| Fond, yttre underhåll | 4 347 | - | -108 | 4 239 |
| Balanserat resultat | 25 313 | 938 | 108 | 26 358 |
| Årets resultat | 938 | -938 | 2 663 | 2 663 |
| Eget kapital | 75 253 | 0 | 2 663 | 77 916 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 26 358 |
| Årets resultat | 2 663 |
| Totalt | 29 021 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 3 173 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -1 313 |
| Balanseras i ny räkning | 27 250 |
| | 29 021 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 18 598 | 17 293 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 742 | 412 |
| Summa rörelseintäkter | | 19 340 | 17 705 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -12 025 | -12 434 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -605 | -611 |
| Personalkostnader | 10 | -461 | -437 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12, 13, 15 | -2 934 | -2 919 |
| Summa rörelsekostnader | | -16 025 | -16 400 |
| RÖRELSERESULTAT | | 3 315 | 1 305 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 47 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -700 | -370 |
| Summa finansiella poster | | -652 | -367 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 2 663 | 938 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 663 | 938 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 102 730 | 101 111 |
| Markanläggningar | 13 | 10 166 | 10 804 |
| Maskiner och inventarier | 15 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | 14 | 531 | 468 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 113 426 | 112 383 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 113 426 | 112 383 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 536 | 262 |
| Övriga fordringar | 16 | 8 708 | 7 793 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 547 | 547 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 9 791 | 8 602 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 232 | 260 |
| Summa kassa och bank | | 232 | 260 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 10 023 | 8 862 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 123 449 | 121 246 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 655 | 44 655 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 239 | 4 347 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 895 | 49 003 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 26 358 | 25 313 |
| Årets resultat | | 2 663 | 938 |
| Summa fritt eget kapital | | 29 021 | 26 250 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 77 916 | 75 253 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 21 500 | 25 900 |
| Övriga långfristiga skulder | | 104 | 4 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 604 | 25 904 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 17 930 | 13 960 |
| Leverantörsskulder | | 759 | 931 |
| Skatteskulder | | 124 | 113 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 406 | 726 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 4 711 | 4 359 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 930 | 20 089 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 123 449 | 121 246 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 3 315 | 1 305 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 934 | 2 919 |
| | 6 249 | 4 224 |
| Erhållen ränta | 47 | 2 |
| Erlagd ränta | -637 | -370 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 659 | 3 857 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 034 | -436 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -192 | 1 868 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 434 | 5 289 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -3 977 | -215 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 977 | -215 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -430 | -2 000 |
| Depositioner | 100 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -330 | -2 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 127 | 3 074 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 7 903 | 4 828 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 8 030 | 7 903 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten, värme och fast kostnad för el 75 kr per månad. Rörlig kostnad för el debiteras utöver månadsavgiften.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden, se tabell nedan:

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Byggnad | 0,83 % (120 år) - 6,66 % (15 år) |
| Markanläggningar | 5 % (20 år) |
| Fastighetsförbättringar | 2 % (50 år) - 3,33 % (33 år) |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Inventarier är fullt avskrivna.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nabo klientmedelskonto och Borgo-räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 591 | 3 591 |
| Hysesintäkter, lokaler | 13 189 | 12 100 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 345 | 1 351 |
| Hysesintäkter förråd | 13 | 1 |
| Övriga intäkter | 13 | 21 |
| Intäktsreduktion | -1 122 | -1 175 |
| El | 853 | 645 |
| Fjärrkyla | 629 | 643 |
| Gemensamhetslokal | 25 | 37 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 62 | 81 |
| Summa | 18 598 | 17 293 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -0 | 0 |
| Elprisstöd | 528 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 390 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 188 | 0 |
| Övriga intäkter, moms | 10 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 17 | 22 |
| Summa | 742 | 412 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 264 | 641 |
| Arvode teknisk förvaltning | 555 | 539 |
| Besiktning och service | 466 | 486 |
| Städning | 249 | 257 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 9 |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 336 | 246 |
| Snöskottning | 47 | 67 |
| Förbättringar gård | 11 | 128 |
| Summa | 1 928 | 2 372 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Reparationer | 4 | 1 061 |
| Försäkringsskador | 0 | 168 |
| Bostäder | 30 | 0 |
| Lokaler | 107 | 0 |
| Tvättstuga | 56 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 5 | 0 |
| Källarutrymmen | 4 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 56 | 0 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 11 | 0 |
| VA | 62 | 0 |
| Ventilation | 198 | 14 |
| El | 92 | 0 |
| Kabel-tv/bredband | 2 | 0 |
| Hissar | 335 | 106 |
| Tak | 5 | 4 |
| Balkonger | 1 | 0 |
| Gård/markytor | 75 | 0 |
| Garage och p-platser | 14 | 69 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 180 | 107 |
| Summa | 1 237 | 1 530 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------------|------------|
| Planerade underhåll | 12 | 778 |
| Trapphus/port/entré | 157 | 0 |
| Källarutrymmen | 7 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 345 | 0 |
| VA | 211 | 0 |
| Värme | 184 | 0 |
| Ventilation | 215 | 0 |
| El | 14 | 0 |
| Tak | 29 | 0 |
| Gård/markytor | 0 | 105 |
| Garage och p-platser | 202 | 0 |
| Summa | 1 375 | 883 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 1 581 | 1 741 |
| Uppvärmning | 2 106 | 1 986 |
| Fjärrkyla | 302 | 412 |
| Vatten | 420 | 546 |
| Sophämtning | 421 | 425 |
| Summa | 4 831 | 5 109 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsförsäkringar | 566 | 481 |
| Kabel-TV | 222 | 222 |
| Bredband | 219 | 202 |
| Fastighetsskatt | 1 647 | 1 635 |
| Summa | 2 654 | 2 540 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 71 | 29 |
| Övriga förvaltningskostnader | 200 | 252 |
| Juridiska kostnader | 35 | 17 |
| Revisionsarvoden | 91 | 91 |
| Ekonomisk förvaltning | 180 | 190 |
| Konsultkostnader | 28 | 32 |
| Summa | 605 | 611 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden | 348 | 336 |
| Arvode till valberedning | 15 | 15 |
| Sociala avgifter | 99 | 86 |
| Summa | 461 | 437 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 699 | 367 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 2 |
| Summa | 700 | 370 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 143 894 | 143 894 |
| Årets omklassificeringar | 3 914 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 147 808 | 143 894 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -42 783 | -40 502 |
| Årets avskrivning | -2 296 | -2 281 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -45 078 | -42 783 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 102 730 | 101 111 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>15 709</i> | <i>15 709</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 243 000 | 243 000 |
| Taxeringsvärde mark | 490 000 | 490 000 |
| Summa | 733 000 | 733 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 12 774 | 12 774 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 12 774 | 12 774 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 969 | -1 331 |
| Årets avskrivning | -639 | -639 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 608 | -1 969 |
| Utgående restvärde enligt plan | 10 166 | 10 804 |

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 468 | 253 |
| Årets inköp | 3 977 | 468 |
| Årets omklassificeringar | - 3 914 | - 253 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 531 | 468 |

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 540 | 540 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 540 | 540 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -540 | -540 |
| Avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående avskrivning | -540 | -540 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 144 | 137 |
| Övriga fordringar | 766 | 13 |
| Nabo Klientmedelskonto | 5 200 | 6 591 |
| Borgo räntekonto | 2 597 | 1 052 |
| Summa | 8 708 | 7 793 |

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 104 | 68 |
| Fastighetsskötsel | 87 | 136 |
| Försäkringspremier | 194 | 179 |
| Kabel-TV | 56 | 55 |
| Räntor | 0 | 13 |
| Bredband | 56 | 50 |
| Förvaltning | 51 | 45 |
| Summa | 547 | 547 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2023-09-30 | 0,56 % | | 3 960 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 0,70 % | 9 500 | 9 500 |
| Stadshypotek | 2024-04-30 | 1,94 % | 5 900 | 5 900 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 4,54 % | 10 000 | 10 000 |
| Stadshypotek | 2024-04-30 | 0,43 % | 10 500 | 10 500 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 4,54 % | 2 000 | |
| Stadshypotek | 2024-01-02 | 4,60 % | 1 530 | |
| Summa | | | 39 430 | 39 860 |
| Varav kortfristig del | | | 17 930 | 13 960 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 430 kr. Styrelsen beräknar att amortera löpande utefter ekonomiska förutsättningar.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 159 | 168 |
| El | 203 | 176 |
| Uppvärmning | 352 | 333 |
| Utgiftsräntor | 91 | 28 |
| Vatten | 127 | 138 |
| Löner | 58 | 43 |
| Beräknade uppl. sociala avifter | 27 | 23 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 3 694 | 3 452 |
| Summa | 4 711 | 4 359 |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 87 154 | 87 154 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Från 2024-01-01 höjdes avgifterna med 5 %.
- Från 2024-01-01 har föreningen ett nytt gällande städavtal med Keabgruppen AB.
- Från 2024-01-01 har föreningen ett gällande avtal med Nrlyze AB för optimering av värmesystemet.
- Från 2024-06-01 har avtal tecknats med Stockholm Stadsnät AB som bredbandsleverantör.
- En undersökning av de lodräta avloppsstammarna samt vattenledningsrören har genomförts av Nabo.
- 2024-01-02 låneamortering 1 530 000 kronor. 2024-04-30 låneamortering 2 500 000 kronor.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Helena Sjöberg
Styrelseledamot

Lars Nilsson
Styrelseledamot

Lotta Floresten
Styrelseledamot

Mari Berg Lexell
Styrelseledamot

Paul Engström
Ordförande

Peter Wallén
Styrelseledamot

Ulf Lundberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 08:23

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:02

DOCUMENT ID:

rJbYvctwGA

ENVELOPE ID:

BkMHvqYwMR-rJbYvctwGA

DOCUMENT NAME:

Brf Vågaren, 702002-5701 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. PAUL ENGSTRÖM paul.engstrom@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 13:10 07.05.2024 13:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1957/08/09) IP: 84.55.99.71 |
| 2. Lars Erik Nilsson lars.nilsson@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 13:24 07.05.2024 13:11 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1963/05/06) IP: 193.45.95.20 |
| 3. HELENA SJÖBERG Helena.sjoberg@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 18:16 07.05.2024 18:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/09/17) IP: 94.234.101.200 |
| 4. Peter Wallén peter.wallen@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 19:11 07.05.2024 19:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/05/17) IP: 84.55.99.107 |
| 5. Birgitta Mari Berg Lexell Mari.Berg.Lexell@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 20:42 07.05.2024 20:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1960/06/28) IP: 84.55.99.85 |
| 6. Lotta Floresten lotta.floresten@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 22:25 07.05.2024 22:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/01/10) IP: 84.55.99.38 |
| 7. Jan Ulf Rune Lundberg ulf.lundberg@vagaren.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 23:48 07.05.2024 23:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1960/09/11) IP: 217.213.137.215 |
| 8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se | Signed Authenticated | 08.05.2024 08:23 08.05.2024 08:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210 |

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen Vägaren
Org.nr 702002-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 lag 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:02

DOCUMENT ID:

HJtDcKPGC

ENVELOPE ID:

HymSDcYPMR-HJtDcKPGC

DOCUMENT NAME:

Brf Vägaren RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. INGELA ANDERSSON | Signed | 08.05.2024 08:24 | eID | Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) |
| ingela.andersson@lr-revision.se | Authenticated | 08.05.2024 08:23 | Low | IP: 31.208.185.210 |

* 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