

BRF Vetterstorp nr 3
Org nr 778000-1587

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-18 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Anseander	Ordförande	2024
Mari Östlund	Sekreterare	2025
Irene Pettersson	Ledamot	2024
Ylva Sköldbåge	Suppleant	2024
Nils Moberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-25.
Föreningens styrelse har sitt säte i västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Yuong.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten i kv Vetterstorp nr 2 innehållande 66 lägenheter och 36 garage fördelade enligt följande:

11 st 2 rum och kök
43 st 3 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1964. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 36 garage uthyres. Total yta är 6 164,7 m², varav boytan är 5 624 m², lokalytan är 31,6 m² och garagen är 509,1 m².

Tomträttsavgälden gäller till 2034-09-01. Tomträttsavtalet gäller för perioden 2024-10-01 - 2034-09-30.

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhålsplan som gäller för åren 2015 till 2024.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet samt skadedjur.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat ett avtal med Mark Södergren och Flink AB om fastighetsskötsel.

Lokalvården har utförts av Proffas i Mälardalen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört skyddsrumsåtgärder.
Förninegn har ansökt och fått elstöd som uppgår till 85 681 kr.

Föreningens årsavgifter och värmertilägget höjs med 8 % från dne 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 860 985	3 694 707	3 516 295	3 380 437
Resultat efter finansiella poster	kr	-295 320	-400 439	-587 054	-385 482
Soliditet	%	0	2	4	7
Likviditet	%	132	89	89	110
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	506	506	506	482
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	581			
Skuldsättning per kvm	kr	2 708	2 757	2 840	2 795
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 035	3 090	3 173	3 122
Energikostnad per kvm	kr	186	195	157	123
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,0	6,1	6,3	6,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,2			
Sparande per kvm	kr	94	94	95	120
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,75			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningens kassaflöde är poitivt för året .Resultatet för året är negativt och beror till stor del på de höga avskrivningskostnaderna. Från 2024 höjer föreningen både årsavgifter och värmertilägg.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	659 296	90 704	2 132 609	-2 184 963	-400 439
Reservering till yttre fond			546 000	-546 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-133 249	133 249	
Balansering av föregående års resultat				-400 439	400 439
Årets resultat					-259 320
Belopp vid årets utgång	659 296	90 704	2 545 360	-2 998 153	-259 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 998 153
Årets resultat	-295 320
	<hr/>
	-3 293 473

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	546 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-139 533
I ny räkning balanseras	-3 699 940
	<hr/>
	-3 293 473

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-295 320
Dispositioner	-406 467
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-701 787

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 951 827
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 860 985	3 694 707
Övriga rörelseintäkter		85 681	0
Summa rörelseintäkter		3 946 666	3 694 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 771 202	-2 723 768
Periodiskt underhåll	5	-139 533	-133 249
Övriga externa kostnader	6	-316 361	-217 886
Arvoden och personalkostnader	7	-63 619	-59 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 078	-862 472
Summa rörelsekostnader		-4 126 793	-3 996 621
Rörelseresultat		-180 127	-301 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	127 418	101 914
Räntekostnader		-242 611	-200 439
Summa finansiella poster		-115 193	-98 525
Resultat efter finansiella poster		-295 320	-400 439
Årets resultat		-295 320	-400 439
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-295 320	-400 439
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		139 533	133 249
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-546 000	-546 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-701 787	-813 190

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 369 388	17 087 355
Inventarier, verktyg och installationer	10	172 725	197 400
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	93 436
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 542 113</u>	<u>17 378 191</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		8 400	8 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 400</u>	<u>8 400</u>
Summa anläggningstillgångar		16 550 513	17 386 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	76 464	95 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 905	294 651
Klientmedel i SHB		1 048 241	682 784
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 336 610</u>	<u>1 073 060</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 292	1 691
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 292</u>	<u>1 691</u>
Summa omsättningstillgångar		1 340 902	1 074 751
Summa tillgångar		17 891 415	18 461 342

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		659 296	659 296
Upplåtelseavgifter		90 704	90 704
Fond för yttre underhåll		2 545 360	2 132 609
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 295 360</u>	<u>2 882 609</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 998 153	-2 184 964
Årets resultat		-295 320	-400 439
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 293 473</u>	<u>-2 585 403</u>
Summa eget kapital		1 887	297 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 147 605	15 177 805
Summa långfristiga skulder		5 147 605	15 177 805
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 922 038	2 200 088
Leverantörsskulder		196 532	237 445
Skatteskulder		14 797	10 829
Övriga skulder	15	1 312	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 244	536 769
Summa kortfristiga skulder		12 741 923	2 986 331
Summa eget kapital och skulder		17 891 415	18 461 342

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-180 126	-301 914
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	836 078	862 472
Erhållen ränta	9 818	1 114
Erhållna utdelningar	117 600	100 800
Erlagd ränta	-242 611	-200 439
	540 759	462 033
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	101 907	-48 403
Ökning/minskning leverantörsskulder	-40 913	103 484
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	74 556	25 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	676 309	542 241
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-93 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-93 436
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-308 250	-466 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 250	-466 468
Årets kassaflöde	368 059	-17 663
Likvida medel vid årets början	684 475	702 138
Likvida medel vid årets slut	1 052 534	684 475

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,97 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 845 620	2 845 620
Hyror parkering	267 803	226 671
Uppvärmningsavgifter	432 324	432 324
Elavgifter	274 953	161 599
Övriga hyresintäkter	32 892	32 892
Övrig momspliktig intäkt	2 871	0
Övriga intäkter	11 689	700
Brutto	3 868 152	3 699 806
Hyresförluster vakanser parkering	0	-906
Övriga vakanser hyresförluster	-7 166	-4 193
Summa nettoomsättning	<u>3 860 986</u>	<u>3 694 707</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-Tv, bredband.

Årsavgiften för el debiteras medelmmarna utefter IMD, individuell mätning och debitering.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	392 670	360 209
Reparationer, löpande underhåll	167 587	124 732
Elavgifter	339 675	436 264
Uppvärmning	658 345	638 024
Vatten och avlopp	174 148	155 737
Renhållning	120 617	117 167
Försäkringar	116 202	111 734
Tomträttsavgäld	353 200	353 200
Kabel-TV / Internet	280 708	263 464

BRF Vetterstorp nr 3 778000-1587		11(15)
	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga fastighetskostnader	46 835	46 642
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 214	116 594
Summa driftskostnader	<u>2 771 201</u>	<u>2 723 767</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Skyddrumsåtgäder	26 429	0
Radiatorer	50 766	0
Brytskydd	62 338	0
Rengöring frånluftsventilation	0	50 000
OVK-besiktning	0	46 039
IMD el	0	37 210
Summa periodiskt underhåll	<u>139 533</u>	<u>133 249</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	74 020	19 678
Kontorsmaterial	1 040	0
Kommunikation	38 281	30 129
Revision	27 500	16 600
Föreningsmöten	34 247	25 654
Ekonomisk och administrativ förvaltning	110 805	109 325
Övriga förvaltningskostnader	21 161	15 040
Övriga externa tjänster	8 557	710
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>316 361</u>	<u>217 886</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 500	48 300
Sociala kostnader	11 119	10 340
Övriga personalkostnader	0	606
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 619</u>	<u>59 246</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 784	1 090
Övriga ränteintäkter	34	24
Utdelning MBF	117 600	100 800
Summa finansiella intäkter	<u>127 418</u>	<u>101 914</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 364 681	28 364 681
Inköp/Aktiveringar, laddplatser	93 436	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 458 117	28 364 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 277 326	-10 439 529
Årets avskrivningar	-811 403	-837 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 088 729	-11 277 326
Utgående planenligt värde	<u>16 369 388</u>	<u>17 087 355</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>16 369 388</u>	<u>17 087 355</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 792 000	32 792 000
Taxeringsvärde mark	12 042 000	12 042 000
	<u>44 834 000</u>	<u>44 834 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 634 000	1 634 000
	<u>44 834 000</u>	<u>44 834 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	628 835	628 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 835	628 835
Ingående ackumulerade avskrivningar	-431 435	-406 760
Årets avskrivningar	-24 675	-24 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-456 110	-431 435
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>172 725</u>	<u>197 400</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	93 436	0
- Inköp, laddplatser	0	93 436
-- Omklassificeringar m m	-93 436	0
Utgående anskaffningsvärden	0	93 436
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>93 436</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	28	19
Övriga fordringar	76 436	95 606
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>76 464</u>	<u>95 625</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,98	2024-09-01	1 474 704
Stadshypotek	1,11	2026-06-30	1 316 887
Stadshypotek	0,98	2024-09-01	1 181 500
Stadshypotek	1,11	2026-06-30	1 241 724
Stadshypotek	1,11	2026-06-30	1 143 000
Stadshypotek	5,15	2024-02-10	610 056
Stadshypotek	4,35	2025-06-01	800 000
Stadshypotek	1,01	2025-06-30	208 518
Stadshypotek	1,37	2024-03-01	4 844 000
Stadshypotek	4,33	2027-06-30	605 000
Stadshypotek	0,98	2024-09-01	2 800 000
Stadshypotek	0,98	2024-09-01	844 254
Summa skulder till kreditinstitut			17 069 643
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 032
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 722 006
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 147 605
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			16 069 483

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	18 113 000	18 113 000
Summa ställda säkerheter	18 113 000	18 113 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	1 312	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 312</u>	<u>1 200</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Anseander
Ordförande

Mari Östlund

Irene Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETER ANSEANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 11:39:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER ANSÉANDER

Datum

Peter Anseander

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.254.38.24

MARI ÖSTLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 11:43:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gärd Kerstin Mari Östlund

Datum

Mari Östlund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 2.70.194.35

IRÉNE PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 13:06:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IRENE PETTERSSON

Datum

Iréne Pettersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.58.235

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 12:01:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vetterstorp 3, org.nr 778000-1587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vetterstorp 3 för år 2023 (2023-01-01 – 2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vetterstorp 3 för år 2023 (2023-12-01 – 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 12:02:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89