

Brf Vannagårdsgatan

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Vannagårdsgatan
769616-6896
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Christiansson	Ordförande	2023
Guzz Zilverframe	Ledamot	2024
Anna-Lovisa Andersson	Ledamot	2024
Camilla Lorensen	Ledamot	2023
Kasper Wirth	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Andreas Norling	Suppleant	2023
Nelson Cassone	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Andreas Hallqvist	Samman kallade
Joachim Svensson	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Vannagården 4, Vannagården 5, Vannahon 1, Vannahon 2 samt Vannakaret 10 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Vannagårdsgatan 58-212.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 58 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea:	8 402 kvm
Total bostadsarea:	6 026 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 716 kvm
- varav hyresrättsarea:	310 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON (t.om. 31 juli)	Elavtal avseende volym
Fortum (f.rom. 1 augusti)	Elavtal avseende volym
Bredablick Förvaltning	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 272 455 kr och planerat underhåll för 1 485 428 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-08-31 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 542 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 256 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. (Fg år skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 98 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 99 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 513	4 552	4 314	4 099
Resultat efter finansiella poster*	-276	-148	-2 360	581
Förändring av underhållsfond	57	625	-1 391	791
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	487	46	-222	537
Sparande kr / kvm	337	259	289	287
Soliditet (%)	45	45	44	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	649	649	639	650
Bostadshyra kr / kvm	1 113	1 102	1 067	1 054
Driftskostnad, kr / kvm	237	234	189	166
Energikostnad, kr / kvm	65	52	45	45
Ränta, kr / kvm	67	70	97	110
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	256	251	202	198
Lån, kr / kvm	8 144	8 319	8 466	8 642
Räntekänslighet (%)	13	14	14	16
Snittränta (%)	0,83	0,84	1,14	1,27

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	51 028 742	624 889	-9 824 799	-147 517
Disposition enligt föreningsstämma			-147 517	147 517
Avsättning till underhållsfond		1 542 000	-1 542 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 485 428	1 485 428	
Årets resultat				-275 541
Vid årets slut	51 028 742	681 461	-10 028 888	-275 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 972 316
Årets resultat före fondförändring	-275 541
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 542 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 485 428
Summa över/underskott	-10 304 429

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 304 429**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 207 888	4 205 071
Övriga rörelseintäkter	3	305 600	346 691
Summa rörelseintäkter		4 513 488	4 551 762
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 185 110	-3 044 439
Övriga externa kostnader	7	-253 113	-289 605
Personalkostnader	8	-126 950	-126 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-819 216	-819 214
Summa rörelsekostnader		-4 384 389	-4 280 058
Rörelseresultat		129 099	271 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 744	507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 384	-419 728
Summa finansiella poster		-404 640	-419 221
Resultat efter finansiella poster		-275 541	-147 517
Årets resultat		-275 541	-147 517

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	88 841 427	89 588 597
Inventarier, maskiner och installationer	11	576 366	648 412
Summa materiella anläggningstillgångar		89 417 793	90 237 009

Summa anläggningstillgångar

		89 417 793	90 237 009
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		39 761	39 761
Övriga fordringar		11 304	10 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 579	101 946
Summa kortfristiga fordringar		158 644	152 092

Kassa och bank

	13	2 102 822	2 390 238
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 261 466	2 542 330
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		91 679 259	92 779 339
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 028 742	51 028 742
Underhållsfond		681 462	624 889
Summa bundet eget kapital		51 710 204	51 653 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 028 888	-9 824 799
Årets resultat		-275 541	-147 517
Summa fritt eget kapital		-10 304 429	-9 972 316
Summa eget kapital		41 405 775	41 681 315
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	49 072 847	49 072 847
Summa långfristiga skulder		49 072 847	49 072 847
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	1 060 424
Leverantörsskulder		654 869	210 150
Skatteskulder		11 210	8 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534 558	745 950
Summa kortfristiga skulder		1 200 637	2 025 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 679 259	92 779 339

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 099	271 704
Avskrivningar	819 216	819 214
	948 315	1 090 918
Erhållen ränta	1 744	507
Erlagd ränta	-406 384	-419 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	543 675	671 697
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 552	-12 223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	235 885	-256 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 008	402 694
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	12 660 064
Amortering av låneskulder	-1 060 424	-13 543 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 424	-883 688
Årets kassaflöde	-287 416	-480 994
Likvida medel vid årets början	2 390 238	2 871 232
Likvida medel vid årets slut	2 102 822	2 390 238

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 706 968	3 706 966
Hyror bostäder	345 156	341 589
Hyror p-platser/garage	155 764	156 516
Summa	4 207 888	4 205 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	237 744	283 116
Överlåtelseavgifter	15 614	10 675
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 306	6 563
Övriga intäkter	48 936	46 337
Summa	305 600	346 691

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	844	27 443
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 169	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	29 189	11 822
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 131	4 964
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 847	-
VA & sanitet, installationer	43 202	66 163
Värme, installationer	78 065	195 715
Ventilation, installationer	8 594	24 915
El, installationer	14 695	2 036
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 474
Övriga installationer	7 818	-
Huskropp	70 829	38 297
Vattenskador	9 072	367 765
Övrigt	-	3 072
Summa	272 455	748 666

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	87 086	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 493	17 406
VA & sanitet, installationer	83 453	-
Värme, installationer	605 343	-
Ventilation, installationer	438 870	194 411
Huskropp, tak	-	43 000
Huskropp, fasader	56 010	-
Huskropp, övrigt	-	440 419
Markytor	95 875	191 875
Övrigt	98 298	-
Summa	1 485 428	887 111

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	118 482	113 802
Teknisk förvaltning	408 796	400 691
Besiktningkostnader	99 947	24 957
Bevakningskostnader	-	1 869
Snöröjning	15 813	130 726
Serviceavtal	45 096	31 818
Förbrukningsmaterial	1 304	27 243
El	116 093	83 616
Vatten och avlopp	278 576	231 092
Avfallshantering	112 863	123 330
Försäkringar	45 017	39 250
Systematiskt brandskyddsarbete	22 229	38 813
Kabel-TV	62 860	61 304
Bredband	100 151	100 151
Summa	1 427 227	1 408 662

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	586	439
Tele och post	8 631	5 270
Förvaltningskostnader	168 608	173 084
Revision	22 000	14 625
Jurist- och advokatkostnader	-	3 392
Bankkostnader	2 829	2 510
IT-tjänster	9 048	4 838
Övriga externa tjänster	12 675	47 500
Övriga externa kostnader	28 736	37 947
Summa	253 113	289 605

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	96 025
Summa	96 600	96 025
Sociala avgifter	30 350	30 775
Summa	126 950	126 800

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	671 440	671 439
Markanläggningar	75 730	75 729
Inventarier, maskiner och installationer	72 046	72 046
Summa	819 216	819 214



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 986 320	76 986 320
-Mark	17 814 813	17 814 813
-Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	96 872 040	96 872 040
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 478 801	-5 807 362
-Markanläggningar	-804 642	-728 913
	-7 283 443	-6 536 275
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 440	-671 439
-Årets avskrivning på markanläggningar	-75 730	-75 729
	-747 170	-747 168
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 030 613	-7 283 443
Redovisat värde	88 841 427	89 588 597
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 836 079	70 507 519
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 190 535	1 266 265
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 600 000	66 600 000
Totalt taxeringsvärde	74 600 000	66 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>	<i>48 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	799 934	799 934
	<u>799 934</u>	<u>799 934</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-151 522	-79 476
	<u>-151 522</u>	<u>-79 476</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-72 046	-72 046
	<u>-72 046</u>	<u>-72 046</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
	-223 568	-151 522
Redovisat värde	576 366	648 412

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	107 579	101 946
Summa	107 579	101 946

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 091 785	2 379 214
Sparkonto SEB	11 037	11 024
Summa	2 102 822	2 390 238

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	1 060 424
Förfaller 2-5 år från balansdagen	49 072 847	49 072 847
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	49 072 847	50 133 271

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	49 072 847	50 133 271
Summa	49 072 847	50 133 271

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,82 %	2024-09-28	12 506 640	-	-	12 506 640
SEB	0,66 %	2025-09-28	12 483 288	-	353 476	12 129 812
SEB	0,68 %	2025-10-28	12 483 279	-	353 476	12 129 803
Handelsbanken	1,10 %	2026-10-30	12 660 064	-	353 472	12 306 592
Summa			50 133 271	-	1 060 424	49 072 847

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	24 035	25 483
Förutbetalda intäkter	350 540	333 764
Upplupna revisionsarvoden	19 500	16 000
Upplupna driftskostnader	13 531	245 591
Summa	534 558	745 950

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa ställda säkerheter	68 170 000	68 170 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva Christiansson
Styrelseordförande

Guzz Zilverframe

Anna-Lovisa Andersson

Camilla Lorensen

Kasper Wirth

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Vannagårdsgatan - Årsredovisning 2022







Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 10:40AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 644BCB8F376E7
MAJ 09 2023 10:40AM



Apr 28 2023 03:40PM	Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna
Maj 01 2023 07:18PM	Eva Christiansson granskade dokumentet:
Maj 01 2023 07:20PM	 EVA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Maj 02 2023 06:32PM	Guzz Zilverframe granskade dokumentet:
Maj 09 2023 05:48AM	 Guzz Zilverframe signerade dokumentet
Apr 28 2023 04:02PM	Anna-Lovisa Andersson granskade dokumentet:
Apr 28 2023 04:03PM	 ANNA-LOVISA LINDELL ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 01 2023 07:39PM	Camilla Lorensen granskade dokumentet:
Maj 01 2023 07:40PM	 CAMILLA LORENSEN signerade dokumentet
Maj 02 2023 03:35PM	Kasper Wirth granskade dokumentet:
Maj 02 2023 03:36PM	 Kasper Kahlke Wirth signerade dokumentet
Maj 09 2023 10:36AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 10:40AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 09 2023 10:40AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vannagårdsgatan, org.nr. 769616-6896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vannagårdsgatan för år 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Vannagårdsgatan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggt sätt.

Revisorans 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 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 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2022 - Brf Vannagårdsgatan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 10:40AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644BCCF226CFA
MAJ 09 2023 10:40AM

Registrerade händelser

Apr 28 2023
03:42PM Mia Moberg skickade dokumentet till deltagarna

Maj 09 2023
10:37AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Maj 09 2023
10:40AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Maj 09 2023
10:40AM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

