

Årsredovisning 2023

HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm

702002-4803



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Styrelsen för HSBs Brf Vandraren i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-05-11. Stadgar registrerades 2023-10-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilgrimen 6	1939	Stockholm
Vallfarten 3	1938	Stockholm
Vandraren 17	1939	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974

Inom föreningen finns 175 st bostadsrättslägenheter, 1 st bostadsrättslokal och 19 st hyreslokaler

Styrelsens sammansättning

Johanna Thedéen	Ordförande
David Zetterman	Styrelsesuppleant
Lisa Emanuelsson	Styrelsesuppleant
Nils Olle Wännström	Styrelsesuppleant
Anna Lovisa Hanerud	Styrelseledamot
Annelie Haapalahti	Styrelseledamot
Hanna Karin Elisabeth E Svensson	Styrelseledamot
Magnus Kjerrman	Styrelseledamot
Viktoria Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Magnusson
Carl Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali Revisor
Sanna Almqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-12. Rösta in styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning
Balkongknackning
- 2022** ● Balkongknackning
Upphandling av ny trädgårdsentreprenör
Reparation av större vattenskada i bibliotek
- 2021** ● OVK
Radonmätning
Renovering av fasad och avrinningsystem
Målning av takfot
- 2020** ● Takbesiktning samt taksäkerheten kompletterad
Byte av fläktar i Vandraren 17
Energideklaration
Underhållsplan
Balkongknackning
- 2017** ● Reparation av större vattenskada i bibliotek
Stamspolning
- 2016** ● Ommålning av trapphus och källargångar
Renovering av torkrum
- 2014** ● Renovering lokal till lgh
- 2012** ● Soprum

Planerade underhåll

- 2024** ● Reparation, relining av liggande stam Hägerstensvägen 111-117

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel Energibevakning
Fastighetsförvaltning HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 12% vid årsskiftet 2022/2023.

Styrelsen beslutade i oktober 2023 om ytterligare en höjning med 20% vid årsskiftet 2023/2024.

Förändringar i avtal

Föreningen har en ny städleverantör sedan sommaren 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 244 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 403	5 708	5 671	5 693
Resultat efter fin. poster	-811	-914	-632	-158
Soliditet (%)	23	24	26	27
Yttre fond	5 001	4 951	2 820	3 016
Taxeringsvärde	228 330	228 330	151 578	151 578
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	735	735	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	90,6	91,2	90,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 340	3 554	3 554	3 838
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 148	3 411	3 347	3 615
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	-47	85	62
Elkostnad per kvm totalyta, kr	154	150	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	156	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	371	340	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	1,02	0,60	0,71
Räntekänslighet (%)	4,08	4,83	4,83	5,22

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -6 166 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens ekonomiska situation. Styrelsen har bl.a., för att säkerställa finansiering inför kommande underhåll, höjt avgifterna inför kommande verksamhetsår 2024, sett över befintliga avtal med entreprenörer samt startat ett projekt med uthyrning av lokaler för fler intäkter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	322	-	-	322
Upplåtelseavgifter	424	-	-	424
Fond, yttre underhåll	4 951	-	50	5 001
Balanserat resultat	3 836	-914	-50	2 872
Årets resultat	-914	914	-811	-811
Eget kapital	8 620	0	-811	7 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 872
Årets resultat	-811
Totalt	2 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50
Att från yttre fond i anspråk ta	-233
Balanseras i ny räkning	2 245
	2 062

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	6 403	5 708
Övriga rörelseintäkter	3	366	0
Summa rörelseintäkter		6 769	5 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 544	-5 053
Övriga externa kostnader	9	-326	-570
Personalkostnader	10	-197	-189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572	-572
Summa rörelsekostnader		-6 638	-6 384
RÖELSERESULTAT		131	-676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-953	-255
Summa finansiella poster		-942	-239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-811	-914
ÅRETS RESULTAT		-811	-914

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	29 170	29 735
Maskiner och inventarier	13	56	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 225	29 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 226	29 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75	47
Övriga fordringar	15	3 829	2 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	161	151
Summa kortfristiga fordringar		4 065	2 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3 253
Summa kassa och bank		0	3 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 065	5 841
SUMMA TILLGÅNGAR		33 291	35 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		746	746
Fond för yttre underhåll		5 001	4 951
Summa bundet eget kapital		5 747	5 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 872	3 836
Årets resultat		-811	-914
Summa fritt eget kapital		2 062	2 922
SUMMA EGET KAPITAL		7 809	8 620
Avsättningar			
Avsättningar		97	97
Summa avsättningar		97	97
Långfristiga skulder	17		
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	23 500	25 000
Leverantörsskulder		495	430
Skatteskulder		33	33
Övriga kortfristiga skulder		157	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 200	1 231
Summa kortfristiga skulder		25 385	26 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 291	35 577

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131	-676
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572	572
	703	-104
Erhållen ränta	12	16
Erlagd ränta	-944	-233
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-230	-321
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40	123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16	117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-254	-81
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1	0
Amortering av lån	-1 501	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 816	-81
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 507	5 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 690	5 507

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 496	4 907
Årsavgifter, lokaler	267	267
Hysesintäkter, lokaler	532	487
Övriga intäkter	109	48
Summa	6 403	5 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	222	0
Övriga intäkter	34	0
Försäkringsersättning	82	0
Övriga rörelseintäkter	27	0
Summa	366	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	460	294
Städning	266	287
Besiktning och service	69	80
Trädgårdsarbete	1	47
Övrigt	140	122
Snöskottning	101	50
Summa	1 036	881

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	37	40
Bostäder	3	0
Bostäder VVS	29	0
Tvättstuga	32	151
Trapphus/port/entr	5	0
Soprum/miljöanläggning	1	0
Dörrar och lås/porttele	40	1
Övriga gemensamma utrymmen	5	0
VA	172	57
Ventilation	46	130
El	23	0
Fönster	9	0
Balkonger	-0	88
Försäkringsärende/vattenskada	0	182
Summa	404	649

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	229	0
Värme	4	0
Summa	233	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 150	1 099
Uppvärmning	1 301	1 146
Vatten	322	249
Sophämtning	281	252
Summa	3 053	2 746

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	185	160
Kabel-TV	37	33
Bredband	267	266
Fastighetsskatt	329	317
Summa	818	776

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	5
Övriga förvaltningskostnader	135	374
Juridiska kostnader	3	14
Revisionsarvoden	37	36
Ekonomisk förvaltning	149	134
Konsultkostnader	0	7
Summa	326	570

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	149	143
Sociala avgifter	48	46
Summa	197	189

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	953	255
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	953	255

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 349	49 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 349	49 349
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 614	-19 042
Årets avskrivning	-565	-572
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 180	-19 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 170	29 735
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57</i>	<i>57</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 678	93 678
Taxeringsvärde mark	134 652	134 652
Summa	228 330	228 330

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12	12
Inköp	62	0
Utgående anskaffningsvärde	74	12
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12	-12
Avskrivningar	-6	0
Utgående avskrivning	-18	-12
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	1	1
Summa	1	1

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	139	136
Nabo Klientmedelskonto	2 631	1 201
Borgo	1 059	1 052
Summa	3 829	2 390

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18
Försäkringspremier	32	27
Bredband	66	66
Förvaltning	43	40
Summa	161	151

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,47 %	9 000	9 000
SEB	2024-09-28	4,47 %	14 500	16 000
Summa			23 500	25 000
Varav kortfristig del			23 500	25 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	45
El	111	161
Uppvärmning	183	171
Vatten	53	47
Löner	73	73
Sociala avgifter	23	23
Utgiftsräntor	32	23
Förutbetalda avgifter/hyror	655	660
Beräknat revisionsarvode	28	28
Summa	1 200	1 231

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 056	45 056

Underskrifter

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

Anna Lovisa Hanerud
Styrelseledamot

Annelie Haapalahti
Styrelseledamot

Hanna Karin Elisabeth E Svensson
Styrelseledamot

Johanna Thedéen
Ordförande

Magnus Kjerrman
Styrelseledamot

Viktoria Wallin
Styrelseledamot

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

Adnin Ali
Revisor

Sanna Almqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 03:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.04.2024 09:34

DOCUMENT ID:

rkOcE1SWR

ENVELOPE ID:

B1gPqNkSbR-rkOcE1SWR

DOCUMENT NAME:

HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm, 702002-4803 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS KJERRMAN mkjerrman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:09 23.04.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/08) IP: 192.71.235.36
2. VIKTORIA ELISABETH WALLIN viktorija.wallin@hsb.se	Signed Authenticated	23.04.2024 12:40 23.04.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/11) IP: 188.149.51.36
3. JOHANNA THEDEÉN johannathedeén@live.se	Signed Authenticated	23.04.2024 20:31 23.04.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/11) IP: 94.191.137.136
4. Anna Lovisa Hanerud anna.handerud@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 20:38 23.04.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/25) IP: 94.254.123.226
5. ANNELIE HAAPALAHTI annelie.haapalahti@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 21:24 23.04.2024 21:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/20) IP: 85.229.131.54
6. Hanna Karin Elisabeth E Svensson hannasnyamejl@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 22:32 23.04.2024 22:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/24) IP: 85.226.122.239
7. Sanna Theresia Almqvist sanna.almqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:16 24.04.2024 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/02) IP: 104.28.31.64
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 03:53 24.04.2024 05:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

* 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 HSB:s Brf Vandraren i Stockholm, org.nr. 702002-4803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Vandraren i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Vandraren i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Almquist
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 03:53

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 23.04.2024 09:34

DOCUMENT ID:
rkF5E1rWR

ENVELOPE ID:
B1ZD9EyBWC-rkF5E1rWR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse digitalt.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Theresia Almqvist sanna.almqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:17 24.04.2024 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/02) IP: 104.28.31.64
2. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 03:53 25.04.2024 03:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* 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