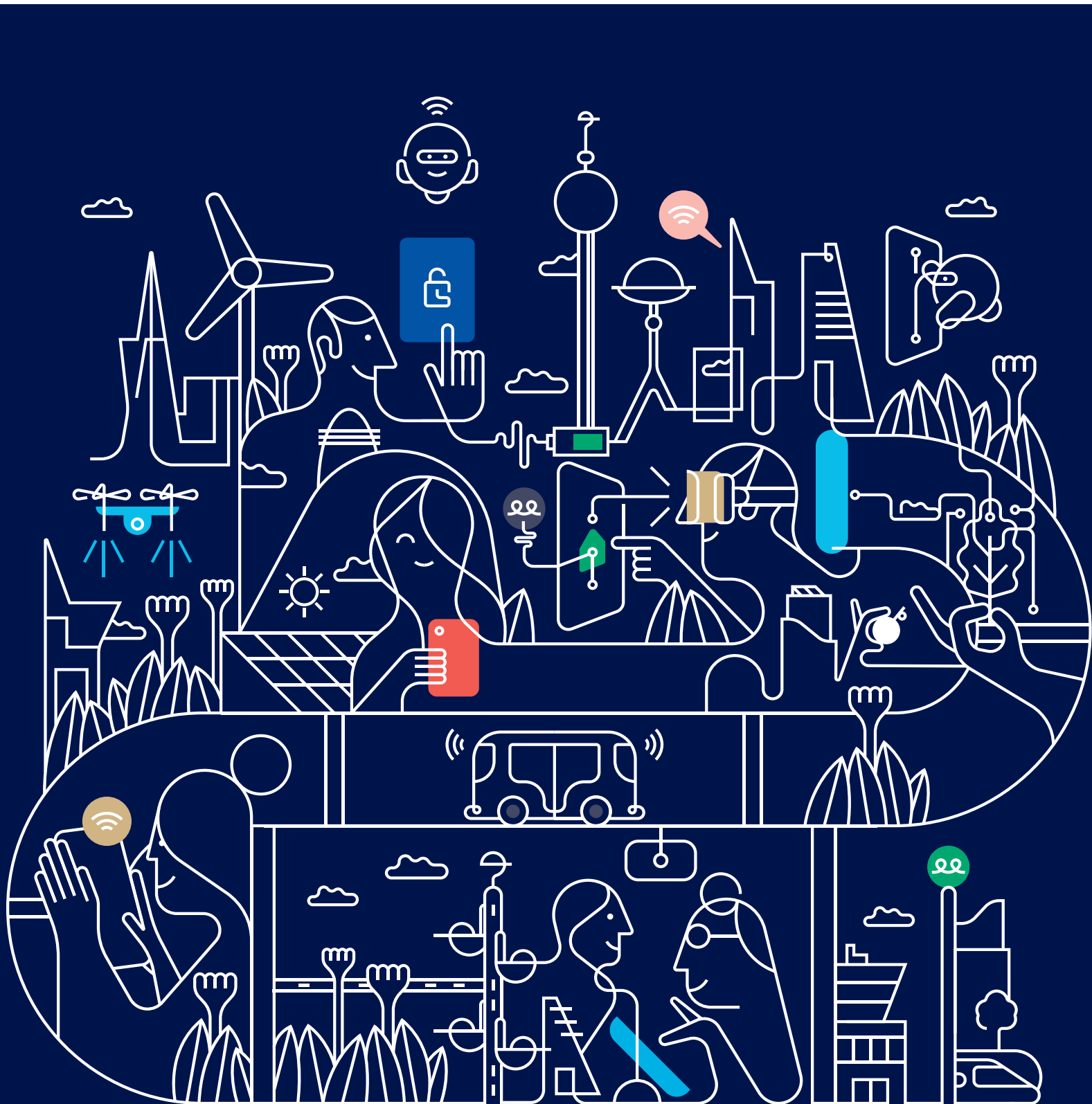




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasen 18. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 689 kvm och 1 lokal om 134 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Vikström	Styrelseledamot, Ordförande
Kristopher Ek	Styrelseledamot
Johan Silvling	Styrelseledamot
Stig Kristoffersson	Styrelseledamot
Erik Lindblom	Styrelseledamot
Kenneth Bivén	Styrelsesuppleant
Martin Himmelstrand	Styrelsesuppleant

Valberedning

Tommy Bolander

Inger Sokolov

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2022-2023	● Radonmätning + Åtgärd
2021-2022	● Omvandling av Lokaler till Lägenheter (bygglov + marklov) Samplingsledning Soldatgatan 29
2020-2021	● Kärlskåp Avfall
2020	● Energideklaration
2019-2021	● OVK Radonmätning + Åtgärd
2016	● Rensning Stammar och Avlopp
2014	● Underhåll Tak
2013	● Byte till Säkerhetsdörrar Underhåll Trapphus
2012	● Byte av Garage- och Entrédörrar
2009	● Förstärkning och Målning av Grunder
2008	● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	Ett VVS Vaxholm AB
Markskötsel	JRF Mark AB
Snöröjning	Peab Anläggning AB
Fjärrvärme	Adven Sverige AB
Vatten/Avfall	Roslagsvatten AB
TV/Bredband	Telenor Sverige AB
El-nät	E.ON Energidistribution AB
El	Svealands Elbolag AB
Trappstädning	Blänkande hus & hem i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Cykelförråd
Tvättstuga + Torkrum
14 Parkeringsplatser
15 Garageplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens tre lån är bundna och sätts om 2025, 2026 och 2027.

Amortering sker enligt plan.

Årsavgifterna har justerats pga. föreningens ökade kostnader i samband med rådande omvärldsläge.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10,00%.

Övriga uppgifter

Omvandling av lokaler till lägenheter (anbud + avtalsförhandling).

Fördelning av intäkter och kostnader



● Årsavgifter bostäder 84.41%
● Hyresintäkter bostäder 10.36%
● Hyresintäkter garage 4.20%
● Andrahandsuthyrning 0.31%
● Övriga intäkter 0.22%
● Hyresintäkter garage, moms 0.20%
● Överlåtelseavgift 0.16%
● Pantsättningsavgift 0.14%
● Öres- och kronutjämning 0.00%



● Taxebundna kostnader 48.94%
● Övriga driftskostnader 16.96%
● Övriga externa kostnader 13.17%
● Fastighetsskötsel 9.98%
● Personalkostnader 6.99%
● Reparationer 3.96%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 469 714	2 363 468	2 427 857	2 371 514
Resultat efter fin. poster	-540 018	-697 070	-432 298	-12 757
Soliditet, %	48	50	50	50
Bostadsyta, kvm	2 689	2 689	2 689	2 689
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	838	804	804	799
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 234	9 248	9 293	9 338
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	30	13	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	162	152	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	107	98	66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022- 08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-08-31
Insatser	23 246 733	-	-	23 246 733
Upplåtelseavgifter	3 858 192	-	-	3 858 192
Fond, yttre underhåll	1 082 179	-582 413	177 765	677 531
Balanserat resultat	-2 864 950	-114 646	-177 765	-3 157 372
Årets resultat	-697 070	697 070	540 018	540 018
Eget kapital	24 625 084	0	-540 018	24 085 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 979 607
Årets resultat	-540 018
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 765
Totalt	-3 697 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 697 390

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 464 392	2 363 468
Rörelseintäkter		5 322	0
Summa rörelseintäkter		2 469 714	2 363 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 538 808	-1 957 113
Övriga externa kostnader	8	-253 822	-209 973
Personalkostnader	9	-134 767	-121 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 666	-457 661
Summa rörelsekostnader		-2 385 063	-2 746 465
RÖRELSERESULTAT		84 651	-382 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 379	453
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-641 047	-314 526
Summa finansiella poster		-624 668	-314 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-540 018	-697 070
ÅRETS RESULTAT		-540 018	-697 070

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	44 520 050	44 977 716
Summa materiella anläggningstillgångar		44 520 050	44 977 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 520 050	44 977 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	2 300 746	2 425 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 536	0
Summa kortfristiga fordringar		2 311 282	2 425 620
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 342 426	2 341 471
Summa kassa och bank		2 342 426	2 341 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 653 708	4 767 090
SUMMA TILLGÅNGAR		49 173 758	49 744 806

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 104 925	27 104 925
Fond för yttre underhåll		677 531	1 082 179
Summa bundet eget kapital		27 782 456	28 187 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 157 372	-2 864 950
Årets resultat		-540 018	-697 070
Summa fritt eget kapital		-3 697 390	-3 562 020
SUMMA EGET KAPITAL		24 085 066	24 625 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 708 983	7 610 000
Summa långfristiga skulder		24 708 983	7 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	120 000	17 258 983
Leverantörsskulder		10 174	40 125
Skatteskulder		4 219	859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	245 316	209 755
Summa kortfristiga skulder		379 709	17 509 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 173 758	49 744 806

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	3 391 471	2 341 471
Resultat efter finansiella poster	-540 018	-697 070
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	457 666	457 661
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-82 352	-239 409
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 358 247	1 539 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 130 013	-721 340
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-15 854 119	578 983
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	17 098 983	471 017
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 098 983	471 017
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 244 864	1 050 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 636 335	3 391 471

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasen 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	2 084 781	1 999 135
Årsavgifter - bortfall	0	-9 364
Hysesintäkter bostäder	255 816	255 671
Hysesintäkter lokaler	0	-4 990
Hysesintäkter garage	103 828	111 332
Hysesintäkter garage, moms	5 024	0
Pantsättningsavgift	3 423	6 038
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	7 671	5 600
Öres- och kronutjämning	15	46
Övriga intäkter	5 322	0
Summa	2 469 714	2 363 468

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	8 766
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 463
Fastighetsskötsel gård enl avtal	33 395	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 438	4 200
Städning enligt avtal	54 288	48 749
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	26 438
Myndighetstillsyn	1 943	0
Gårdkostnader	0	4 810
Snöröjning/sandning	87 875	66 195
Fordon	0	1 755
Förbrukningsmaterial	430	1 895
Summa	192 369	167 271

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Bostadsrättslägenheter	66 600	0
Tvättstuga	7 129	32 968
Dörrar och lås/porttele	0	641
VVS	1 860	68 807
Ventilation	656	0
Elinstallationer	0	994
Vattenskada	0	1 713
Summa	76 245	105 123

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Underhåll av byggnad	0	-20 399
VVS	0	590 687
Fönster	0	12 125
Summa	0	582 413

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	123 783	84 627
Uppvärmning	482 274	456 986
Vatten	236 774	301 225
Sophämtning/renhållning	87 703	7 468
Grovsopor	12 764	4 975
Summa	943 297	855 281

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	30 474	28 488
Självrisk	46 995	0
Bredband	158 606	121 743
Fastighetsskatt	90 822	87 462
Korr. fastighetsskatt	0	9 332
Summa	326 897	247 025

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	4 488	4 356
Juridiska åtgärder	37 750	0
Inkassokostnader	511	567
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 000	16 250
Styrelseomkostnader	0	587
Fritids och trivselkostnader	2 515	2 083
Föreningskostnader	3 390	0
Förvaltningsarvode enl avtal	55 000	53 375
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	5 753
Administration	20 632	110 886
Konsultkostnader	104 180	10 954
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	253 822	209 973

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	105 000	95 201
Arbetsgivaravgifter	29 767	26 517
Summa	134 767	121 718

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	641 047	314 518
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	641 047	314 526

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 682 602	51 682 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 682 602	51 682 602
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 704 886	-6 247 226
Årets avskrivning	-457 666	-457 661
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 162 552	-6 704 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 520 050	44 977 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 251 472</i>	<i>13 251 472</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 850 000	33 850 000
Taxeringsvärde mark	25 405 000	25 405 000
Summa	59 255 000	59 255 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 927	187 927
Utgående anskaffningsvärde	187 927	187 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-187 927	-187 927
Utgående avskrivning	-187 927	-187 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	6 837	14 551
Klientmedel	0	1 361 069
Transaktionskonto	1 243 909	0
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	2 300 746	2 425 620

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 536	0
Summa	10 536	0

NOT 15: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-08-31	Skuld 2023-08-31	Skuld 2022-08-31
Swedbank	2025-09-25	4,10 %	7 138 983	7 138 983
Swedbank	2027-01-25	1,66 %	7 690 000	7 730 000
Swedbank	2026-02-25	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Summa			24 828 983	24 868 983
Varav kortfristig del			120 000	17 258 983

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 228 983 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn räntor	12 354	11 805
Uppl kostnad arvoden	8 400	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 639	0
Förutbet hyror/avgifter	204 923	197 950
Summa	245 316	209 755

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omvandling av lokaler till lägenheter (signerade avtal). Avsikt att omvandla en hyresrätt till bostadsrätt.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Peter Vikström
Styrelseledamot, Ordförande

Kristopher Ek
Styrelseledamot

Johan Silvling
Styrelseledamot

Stig Kristoffersson
Styrelseledamot

Erik Lindblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Årsredovisning och revisionsberättelse har signerats digitalt,
signaturcertifikatet har plockats bort för att minska spridning av personliga uppgifter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Vasen 18, org.nr 769611-6941.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2022 – 31 augusti 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2022 – 31 augusti 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2024

Carina Toresson



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se