

# Årsredovisning 2023

Brf Väduren 2

716414-2734



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Väduren 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Väduren II	1997	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 3 664 kvm och 5 lokaler om 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 3908 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Hahr	Ordförande
Ante Brunskog	Styrelseledamot
Carl-Uno Viberg	Styrelseledamot
David Arendartsik	Styrelseledamot
Jessica Engholm	Styrelseledamot
Margareta Ljunggren Hjorth	Styrelseledamot
Jonas Bergström	Suppleant

### Valberedning

Ester Lichtenstein, Christina Alares

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Kerstin Hedberg    Revisor    Finnhammars Revisionbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

## Utförda historiska underhåll

<b>2023</b>	● Källarförråd till tre nya lägenheter på Roslagsgatan
<b>2022-2023</b>	● Renovering av soprum
<b>2020</b>	● Ombyggnad lägenheter Roslagsgatan
<b>2019</b>	● Byte till energiglas i lägenheter
<b>2018</b>	● Fönsterrenovering
<b>2016</b>	● Spolning av stammar
<b>2014</b>	● Renovering fasader mot gatorna
<b>2013</b>	● Renovering fasader mot gårdarna
<b>2012</b>	● Provtryckning av rökgångar
<b>2009</b>	● Renovering av tak

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Elleverantör	Fyrfasen Energi AB
Elnätleverantör	Fortum Ellevio
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fjärrvärme, drift och underhåll av undercentral	Lassila & Tikanoja FM AB
Juridisk hjälp	Hagel fastighetsutveckling AB
Städning	Optimal trappstädning
Underhåll fastighetsskötsel	Adfingo fastighetsservice AB
Underhåll hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Underhåll portar och lås	Låscentrum AB
Underhåll tak	Brinkens Plåtslageri AB
Underhåll Tvättstugor	Söderyl AB
Återvinning tidningar, grovsopor, plast, glas, metall, elavfall	Svenska Servicestyrkan
Matavfallsåtervinning	Stockholm Vatten och Avfall SVOA
Underhåll bokningssystem	Schneider Electric
Bolån	Stadshypotek AB
Trygghetstjänst	Svenska Störningsjouren

Hemsida	Merlins
Plattformstjänst	One.Com
TV och bredband	Telia

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har utrymme för lättare snickeriarbeten gjorts iordning i källaren på Roslagsgatan.

Föreningens har en ambition att i möjligaste mån återvinna så mycket som möjligt. Därför finns det nu även möjlighet att slänga elavfall

Under året har lönnen på Birger Jarlsgatans gård beskurits av arborist

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har stigande räntor väsentligt påverkat föreningens ekonomi. Trots detta ser styrelsen inte att en höjning av avgifter för närvarande ska vara nödvändig. Några stora underhållsåtgärder är inte planerade under året.

#### Förändringar i avtal

Ny ansvarig för trädgårdsarbeten är Södermalms Trädgårdsservice.

Från 2024 ska all matavfallshantering skötas av kommunen. Därmed har hanteringen av matavfall ändrats från Svenska Servicestyrelsen till Stockhoms Vatten och Avfall, SVOA.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 910	2 794	2 563	2 682
Resultat efter fin. poster	-584	-643	-538	-443
Soliditet (%)	83	84	83	77
Yttre fond	4 573	4 343	4 036	3 585
Taxeringsvärde	173 106	173 106	150 241	150 241
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	558	555	553
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,4	71,7	61,4	70,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 718	2 738	2 838	4 147
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 435	2 452	2 534	3 704
Sparande per kvm totalyta, kr	128	87	36	63
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	42	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	124	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	186	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	2,28	1,16	1,14
Räntekänslighet (%)	4,93	4,91	5,11	7,49

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Anledningen till detta är bland annat renovering av soprum samt väsentligt höjda avgifter för ränta samt energi och vatten.

I budgeten för kommande år är de nya förhållandena under lupp. Underhåll av föreningens ytor skjuts upp åtminstone ett år till dess att ränteläget har stabiliserats. Styrelsen har haft avgiftshöjning som ett alternativ men ser inte att det skulle vara nödvändigt i nuläget.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 635	-	-	34 635
Upplåtelseavgifter	24 193	-	-	24 193
Fond, yttre underhåll	4 343	-	230	4 573
Direkt kapitaltillskott	781	-	-	781
Balanserat resultat	-10 232	-643	-230	-11 106
Årets resultat	-643	643	-584	-584
<b>Eget kapital</b>	<b>53 077</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>	<b>52 493</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 106
Årets resultat	-584
<b>Totalt</b>	<b>-11 689</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	519
Att från yttre fond i anspråk ta	-446
Balanseras i ny räkning	-11 762
	<b>-11 689</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 910	2 794
Övriga rörelseintäkter	3	26	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 936</b>	<b>2 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 129	-2 379
Övriga externa kostnader	9	-179	-201
Personalkostnader	10	-152	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651	-593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 112</b>	<b>-3 296</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-176</b>	<b>-502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-417	-143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408</b>	<b>-141</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-584</b>	<b>-643</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-584</b>	<b>-643</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	61 823	62 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 823</b>	<b>62 474</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 823</b>	<b>62 474</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27	66
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74	77
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102</b>	<b>142</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 339	1 291
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 339</b>	<b>1 291</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 440</b>	<b>1 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 264</b>	<b>63 907</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 609	59 609
Fond för yttre underhåll		4 573	4 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 183</b>	<b>63 952</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 106	-10 232
Årets resultat		-584	-643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 689</b>	<b>-10 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 493</b>	<b>53 077</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		190	190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>190</b>	<b>190</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 764	9 834
Leverantörsskulder		146	134
Skatteskulder		12	10
Övriga kortfristiga skulder		41	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	617	602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 580</b>	<b>10 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 264</b>	<b>63 907</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-176</b>	<b>-502</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	651	593
	<b>475</b>	<b>91</b>
Erhållen ränta	9	2
Erlagd ränta	-408	-121
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77</b>	<b>-28</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41	-66
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	0	126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118</b>	<b>33</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 118
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 118</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	633
Amortering av lån	-70	-70
Depositioner	0	108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-70</b>	<b>671</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>48</b>	<b>-1 415</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 291</b>	<b>2 706</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 339</b>	<b>1 291</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Väduren 2 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	1 - 6,67 %

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	1 885	1 910
Hysesintäkter, bostäder	94	94
Hysesintäkter, lokaler	819	782
Kabel-TV/Bredband	96	92
Intäktssreduktion	-49	-114
Vatten	0	3
Värme	19	20
Övriga intäkter	45	9
<b>Summa</b>	<b>2 910</b>	<b>2 794</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	26	0
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>-0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60	46
Besiktning och service	60	50
Städning	78	96
Trädgårdsarbete	42	67
Övrigt	13	0
Snöskottning	114	139
<b>Summa</b>	<b>367</b>	<b>399</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	106	385
Balkonger	36	0
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>385</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Soprum/miljöanläggning	233	0
Övriga gemensamma utrymmen	5	0
El	79	0
Kabel-tv/bredband	27	0
Hissar	102	398
<b>Summa</b>	<b>446</b>	<b>398</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	109	167
Uppvärmning	527	496
Vatten	104	84
Sophämtning	141	147
<b>Summa</b>	<b>881</b>	<b>894</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50	47
Bredband/Kabel-TV	86	102
Fastighetsskatt	156	154
<b>Summa</b>	<b>292</b>	<b>303</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	66	85
Revisionsarvoden	48	52
Ekonomisk förvaltning	66	63
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>201</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	130	101
Sociala avgifter	22	23
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>124</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	417	143
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>417</b>	<b>143</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 335	65 216
Årets inköp	0	2 118
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>67 335</b>	<b>67 335</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 860	-4 268
Årets avskrivning	-651	-593
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 511</b>	<b>-4 860</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 823</b>	<b>62 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 055</i>	<i>12 055</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 930	52 930
Taxeringsvärde mark	120 176	120 176
<b>Summa</b>	<b>173 106</b>	<b>173 106</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	33
Uppvärmning	6	6
Försäkringspremier	13	12
Kabel-TV	0	-0
Bredband	2	8
Förvaltning	19	17
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>77</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,88 %	3 202	3 202
Stadshypotek	2024-03-01	4,88 %	6 563	6 633
<b>Summa</b>			<b>9 764</b>	<b>9 834</b>
Varav kortfristig del			9 764	9 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 414 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Fastighetsskötsel	4	4
Städning	0	0
El	13	27
Uppvärmning	74	66
Vatten	17	16
Löner	130	130
Sociala avgifter	41	41
Utgiftsräntor	38	29
Förutbetalda avgifter/hyror	248	244
Beräknat revisionsarvode	46	46
<b>Summa</b>	<b>617</b>	<b>602</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 155	37 155

## Underskrifter

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

---

Ante Brunskog  
Styrelseledamot

---

Carl-Uno Viberg  
Styrelseledamot

---

David Arendartsik  
Styrelseledamot

---

Jessica Engholm  
Styrelseledamot

---

Margareta Ljunggren Hjorth  
Styrelseledamot

---

Peter Hahr  
Ordförande

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

---

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2024 14:33

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.05.2024 11:02

DOCUMENT ID:  
H1gO2kadGA

ENVELOPE ID:  
r1Un1TuM0-H1gO2kadGA

DOCUMENT NAME:  
Brf Väduren 2, 716414-2734 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER HAHR peterhahr@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:19 08.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/15) IP: 213.64.43.102
2. CARL-UNO VIBERG carluno.wiberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:34 08.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/25) IP: 104.28.31.63
3. JESSICA MARIE ENGHOLM jessica.engholm@a5consulting.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:07 08.05.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/05) IP: 81.231.74.118
4. Ante Lars Uno Brunskog antemarianne@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:14 08.05.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/18) IP: 85.226.239.114
5. MARGARETA LJUNGGREN HJORT H margareta.hjorth@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:23 08.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/24) IP: 213.64.129.178
6. DAVID ARENDARTSIK elidar2@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 21:15 08.05.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/17) IP: 78.66.105.56
7. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	Signed Authenticated	09.05.2024 14:33 09.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/10) IP: 217.213.140.196

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 2

Org.nr. 716414-2734

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 2 för år 2023-01-01— 2023-12-31.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väduren 2 för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen 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 tryggt sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2024

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 14:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 11:02

DOCUMENT ID:

SJzu31puGC

ENVELOPE ID:

HkxL3JTOf0-SJzu31puGC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg	Signed	09.05.2024 14:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/07/10)
kerstin.hedberg@finnhammars.se	Authenticated	09.05.2024 14:34	Low	IP: 217.213.140.196

\* 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