

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en privat bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter till nyttjande för föreningens medlemmar utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS BYGGNAD

Föreningen äger fastigheten Umeå Vreten 6, Umeå Kommun. Fastigheten består av en bostadsbyggnad innehållande 9 lägenheter med en boyta på 582,5 m². Utöver dessa finns 6 st parkeringsplatser. Tomtarean uppgår till 1 023 m². Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Typ	Antal	totalt per typ m ²
1 RKVS	1	32,1
1 ROK	2	47,3
2 ROK	4	73,2
2 ROK	1	78,8
3 ROK	1	84,2

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens yttre fond görs i enlighet med föreningens ekonomiska plan med schablonmässig beräkning med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

BESKATTNING

Fastighetens värdeår är 1982, fastighetsavgiften uppgår till det lägsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt 1 589 kr/lgh under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 10 medlemmar.

STYRELSEN

Styrelsen har följande sammansättning: Oscar Stenberg ledamot, Kestin Linsander ledamot, Malin Nielsen ledamot. Föreningen firma tecknas av styrelsen samt av ordföranden Oscar Stenberg ensam.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Under året har det gjorts vissa takarbeten, fasad och trädgårdsprojekt. Föreningens säte är Umeå.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	409 779	391 236	391 474	389 544
Resultat efter finansiella poster	-46 561	-40 115	-31 172	65 527
Soliditet (%)	67,77	67,19	67,22	66,81
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	663	648		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	97		
Skuldsättning/kvm	5293	5438		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5293	5438		
Sparande/kvm	45	56		
Räntekänslighet	8	8		
Energikostnader/kvm	157	156		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Uppllysning vid förlust

Under året har en del löpade underhåll skett som påverkat föreningens resultat negativt. Styrelsen kommer under 2024 utvärdera om avgifterna behöver höjas för att täcka de kommande underhållen.

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 417 791	0	136 483	0	386 785
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			32 688		-32 688
Årets resultat					-46 561
Belopp vid årets utgång	6 417 791	0	169 171	0	307 536

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	354 097
Årets resultat	-46 561
	<u>307 536</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	32 688
Balanseras i ny räkning	274 848
	<u>307 536</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		409 779	391 236
Övriga rörelseintäkter		0	9 895
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>409 779</u>	<u>401 131</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-205 828	-205 216
Övriga externa kostnader		-133 781	-118 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 977	-72 977
Summa rörelsekostnader		<u>-412 586</u>	<u>-396 210</u>
Rörelseresultat		-2 807	4 921
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 754	-45 036
Summa finansiella poster		<u>-43 754</u>	<u>-45 036</u>
Resultat efter finansiella poster		-46 561	-40 115
Resultat före skatt		-46 561	-40 115
Årets resultat		<u>-46 561</u>	<u>-40 115</u>

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

2 9 669 779

9 669 779

9 669 779

82 777

0

82 777

419 461

419 461

502 238

10 172 017

9 742 756

9 742 756

9 742 756

87 173

4

87 177

500 483

500 483

587 660

10 330 416

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2023-12-31

2022-12-31

Not

6 417 791

169 171

6 586 962

6 417 791

136 483

6 554 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

354 097

-46 561

307 536

426 900

-40 115

386 785

Summa eget kapital

6 894 498

6 941 059

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

3

0

0

3 083 283

3 083 283

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

3 083 283

38 264

27 972

1

127 999

3 277 519

84 160

69 634

26 802

0

125 478

306 074

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 172 017

10 330 416

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 807	4 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		72 977	72 977
Erlagd ränta		-43 754	-45 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 26 416	<hr/> 32 862
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 396	-14 979
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4	-2
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-31 370	62 648
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 692	7 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 3 138	<hr/> 87 752
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-84 160	-84 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -84 160	<hr/> -84 160
Förändring av likvida medel		-81 022	3 592
Likvida medel vid årets början		500 483	496 891
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 419 461	<hr/> 500 483

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

10 455 325

10 455 325

Utgående anskaffningsvärden

10 455 325

10 455 325

Ingående avskrivningar

-712 569

-639 592

Årets avskrivningar

-72 977

-72 977

Utgående avskrivningar

-785 546

-712 569

Redovisat värde

9 669 779

9 742 756

Taxeringsvärden

Mark

4 296 000

4 296 000

Byggnader

6 600 000

6 600 000

10 896 000

10 896 000

Not 3 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än 5 år

0

0

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 ske under näst räkenskapsår. Lånen amorteras med 84 160 kr per år. Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 2 662 483 kr (2 746 643 kr föregående år)

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

7 600 000

7 600 000

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnader för vatten ingår kostnader för avlopp.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Umeå

Oscar Stenberg

Kerstin Linsander

Malin Nielsen

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.06.2024 09:10

SENT BY OWNER:
Åsa Ulander · 03.06.2024 13:17

DOCUMENT ID:
HyGs4UQo4A

ENVELOPE ID:
StiVLXoER-HyGs4UQo4A

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Vreten 2023.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS OSCAR STENBERG oscar.stenberg@winpos.se	Signed Authenticated	03.06.2024 13:28 03.06.2024 13:27	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/10/20) Swedish BankID (SSN: 198210208214)
2. Kerstin Elisabet Linsander kerstin.linzander@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 15:59 04.06.2024 09:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1948/07/05) Swedish BankID (SSN: 194807059003)
3. Malin Kristina Nielsen malin.nielsen@umea.se	Signed Authenticated	05.06.2024 18:22 05.06.2024 18:21	eID High	Swedish BankID (DOB: 1985/03/15) Swedish BankID (SSN: 198503154885)
4. HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	10.06.2024 09:10 10.06.2024 09:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) Swedish BankID (SSN: 196712168514)

* 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 Vreten
Org.nr. 769625-5251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vreten för år 2023.

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.

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 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 upphöra med 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 Vreten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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:

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

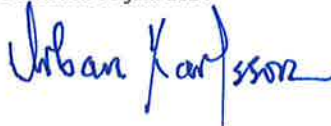
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå den 10 juni 2024



Urban Karlsson
Godkänd revisor