

Årsredovisning för
Brf Väddöhus nr 2
714400-2651

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väddöhus nr 2, 714400-2651, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter, Älmsta 1:71 och Älmsta 15:3 bebyggdes 1967 respektive 1969-70. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 45 lägenheter. Dessutom finns 3 garage och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kokvrå
2 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 575,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen är delägare i samfällighetsföreningen Elmsta.

Styrelsen har bestått av:

Margareta Lindarv Ordförande
Leif Lindarv
Ann-Christin Sjögren
Marina Åberg
Monika Lundqvist

Suppleanter

Veronica Östman
Ann-Cathrine Jonsson
Elisabeth Stjernstedt

Revisor

Alexandra Lindqvist

Valberedning

Agneta Eriksson

Under perioden har 5 överlåtelse ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har anlitat Friska fläktar som har konstaterat bristande ventilation i lägenheterna. Arbetet att förbättra ventilationen kommer att ske under 2023.
- Två nya luft/vattenpumpar är beställda av ISOHEAT som skall ersätta fyra uttjänta pumpar vid Vårdshusvägen 3. Leverans och installation under våren 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2017	2016
Nettoomsättning	2 131 472	2 139 281	2 141 573	2 135 071
Resultat efter finansiella poster	-98 468	-250 159	133 485	105 000
Soliditet %	8	11	15	12
Kassalikviditet %	71,9	85	121	103
Saldo yttre fond	2 658 839	2 517 839	2 377 000	2 236 000
Avsättning till yttre fond	141 000	141 000	141 000	130 000
Årsavgifter bostäder kr/kvm	824	824	824	824
Lån per kvm yta	2 556	2 048	2 144	2 239

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	513 000	2 517 839	-2 275 964
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		141 000	-141 000
Avsättning inre fond			-8 504
Årets resultat			-98 468
Vid årets slut	513 000	2 658 839	-2 523 936

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 523 936 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 425 468
årets resultat	-98 468
Totalt	-2 523 936
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	178 170
avsättning till fond för inre underhåll	8 504
balanseras i ny räkning	-2 710 610
Summa	-2 523 936

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 131 472	2 139 281
Övriga rörelseintäkter		113 399	4 487
Summa rörelseintäkter		2 244 871	2 143 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 543 042	-1 592 080
Övriga externa kostnader	4	-103 138	-113 311
Personalkostnader	5	-343 599	-366 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-231 810	-231 810
Summa rörelsekostnader		-2 221 589	-2 303 684
Rörelseresultat		23 282	-159 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-121 750	-90 243
Summa finansiella poster		-121 750	-90 243
Resultat efter finansiella poster		-98 468	-250 159
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-98 468	-250 159
Skatter			
Årets resultat		-98 468	-250 159

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Fiberanslutning	7	41 719	63 969
Summa immateriella anläggningstillgångar		41 719	63 969
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 069 155	5 203 489
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	572 600	647 826
Summa materiella anläggningstillgångar		5 641 755	5 851 315
Summa anläggningstillgångar		5 683 474	5 915 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 325	-
Övriga fordringar		-	2 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 726	74 444
Summa kortfristiga fordringar		80 051	76 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 007 354	681 566
Summa kassa och bank		2 007 354	681 566
Summa omsättningstillgångar		2 087 405	758 405
SUMMA TILLGÅNGAR		7 770 879	6 673 689

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		513 000	513 000
Yttre reparationsfond		2 658 839	2 517 839
Summa bundet eget kapital		3 171 839	3 030 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 425 468	-2 025 805
Årets resultat		-98 468	-250 159
Summa fritt eget kapital		-2 523 936	-2 275 964
Summa eget kapital		647 903	754 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 220 000	5 027 400
Summa långfristiga skulder		4 220 000	5 027 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 362 000	246 240
Leverantörsskulder		114 079	307 488
Skatteskulder		12 448	1 754
Övriga skulder		179 265	162 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	235 184	173 288
Summa kortfristiga skulder		2 902 976	891 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 770 879	6 673 689

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Fiberanslutning	5
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	81
-Om och tillbyggnader	20-50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Säkerhetsdörrar	10
-Installation fiber	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 119 572	2 119 572
Hysesintäkter garage och p-platser	11 900	19 709
Pantsättnings/överlåtelseavgift	4 590	3 570
Övriga ersättningar och intäkter	108 809	917
Totalt	2 244 871	2 143 768

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löpande underhåll	197 700	419 712
Yttre skötsel/Snöröjning	213 110	221 277
Fastighetsel	307 506	246 388
Värme	271 747	198 916
Vatten	249 331	248 257
Renhållning	78 755	55 794
Fastighetsförsäkring	59 996	57 643
Samfälligheten	27 000	27 000
Kabel TV/Internet/ Bredband	79 833	72 064
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	58 064	45 029
Totalt	1 543 042	1 592 080

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsmaterial	11 047	16 206
Övriga förvaltningskostnader	3 854	7 291
Revisionsarvode	12 375	12 375
Kameral förvaltning	63 985	63 250
Övriga externa kostnader	11 877	14 189
Totalt	103 138	113 311

Not 5 Personal

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	204 820	224 091
Arvoden	113 000	99 200
Sociala kostnader	25 779	43 192
Summa	343 599	366 483

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	121 750	90 243
Summa	121 750	90 243

Not 7 Immateriella tillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	111 250	111 250
Vid årets slut	111 250	111 250
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-47 281	-25 031
-Årets avskrivning	-22 250	-22 250
Vid årets slut	-69 531	-47 281
Redovisat värde vid årets slut	41 719	63 969

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 163 829	8 163 829
	<u>8 163 829</u>	<u>8 163 829</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 960 340	-2 826 006
-Årets avskrivning enligt plan	-134 334	-134 334
	<u>-3 094 674</u>	<u>-2 960 340</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 069 155	5 203 489

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 910	54 910
Vid årets slut	<u>54 910</u>	<u>54 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 910	-54 910
Vid årets slut	<u>-54 910</u>	<u>-54 910</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 023 552	1 023 552
Vid årets slut	<u>1 023 552</u>	<u>1 023 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-375 726	-300 500
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-75 226	-75 226
Vid årets slut	<u>-450 952</u>	<u>-375 726</u>
Redovisat värde vid årets slut	572 600	647 826

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	62 695	59 996
Övriga förutbetalda kostnader	15 031	14 448
Totalt	77 726	74 444

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	2 362 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	4 220 000
	6 582 000

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vaddöhus nr 2

Org.nr 714400-2651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaddöhus nr 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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 revisors sed 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 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. 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 revisions sed 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 Brf Vaddöhus nr 2 för räkenskapsåret 2022 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 trygghande 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 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.

Norrtälje den 17 april 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor