



Välkommen till årsredovisningen för Brf Väduren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 70:3	1944	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 404 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 404 kvm.

Styrelsens sammansättning

August Enhager	Ordförande
Anna Sundelius	Styrelseledamot
Henrik Bradley	Suppleant
Martin Ahlström	Styrelseledamot
Vicky Panici	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Mattsson	Suppleant

Valberedning

Erling Åkesson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Mikael Sigvardsson Revisor Adact Revisorer & Konsulter AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av porttelefon
- 2023** ● Byte av entréparti
Byte av elcentral för offentliga utrymmen
- 2022** ● Se över underhållsplan
- 2021** ● Installation av fiber - Installation av Fiber i samtliga lägenheter
Installation av radioventiler på offentliga element - Installation av radioventiler på element belägna på offentliga utrymmen
- 2020** ● Djuprengöring och målning av trapphus - Invändigt, trapphus samt källarplan
Renovering av källare med övernattningslägenhet - Blir totalt 2 rum, minst 1 blir övernattningslägenhet
- 2018** ● Byte av hiss - Hissen är gammal, reservdelar finns ej längre i nyskick
- 2017** ● Brandväg
Dagvattnet har dragits om
- 2013** ● Plåtarbete på tak - Plåt över alla skorstenar för att minska risken för insläpp av regn

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av tegelfasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	889 176	811 421	898 347	882 001
Resultat efter fin. poster	-145 860	-207 901	46 447	17 818
Soliditet (%)	63	65	66	66
Yttre fond	3 879 720	3 941 900	3 838 100	3 779 670
Taxeringsvärde	34 600 000	34 600 000	34 600 000	33 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	625	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	107,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 427	1 427	1 430	1 433
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 427	1 427	1 430	1 433
Sparande per kvm totalyta, kr	70	89	152	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	22	28	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	105	96	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	54	45	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	181	168	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,13	4,84	-	-
Räntekänslighet (%)	2,28	2,28	-	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledning var oplanerat underhåll av port samt porttelefoner.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	50 245	-	-	50 245
Upplåtelseavgifter	700 840	-	-	700 840
Fond, yttre underhåll	3 941 900	-165 980	103 800	3 879 720
Balanserat resultat	-558 281	-41 921	-103 800	-704 002
Årets resultat	-207 901	207 901	-145 860	-145 860
Eget kapital	3 926 803	0	-145 860	3 780 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-600 202
Årets resultat	-145 860
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 800
Totalt	-849 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 447
Balanseras i ny räkning	-772 415

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	889 176	811 421
Övriga rörelseintäkter	3	2 160	3 328
Summa rörelseintäkter		891 336	814 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-629 171	-660 252
Övriga externa kostnader	9	-112 565	-90 240
Personalkostnader	10	-42 705	-26 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 488	-166 488
Summa rörelsekostnader		-950 929	-943 943
RÖRELSERESULTAT		-59 594	-129 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 626	18 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-102 892	-96 999
Summa finansiella poster		-86 266	-78 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145 860	-207 901
ÅRETS RESULTAT		-145 860	-207 901

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	4 545 066	4 711 554
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 545 066	4 711 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 547 866	4 714 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 347	3 347
Övriga fordringar	15	1 367 415	1 356 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 071	0
Summa kortfristiga fordringar		1 426 833	1 360 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 426 833	1 360 296
SUMMA TILLGÅNGAR		5 974 699	6 074 650

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		751 085	751 085
Fond för yttre underhåll		3 879 720	3 941 900
Summa bundet eget kapital		4 630 805	4 692 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-704 002	-558 281
Årets resultat		-145 860	-207 901
Summa fritt eget kapital		-849 862	-766 182
SUMMA EGET KAPITAL		3 780 943	3 926 803
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 003 944	2 003 944
Leverantörsskulder		48 549	45 683
Skatteskulder		2 941	1 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	138 322	96 263
Summa kortfristiga skulder		2 193 756	2 147 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 974 699	6 074 650

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-59 594	-129 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	166 488	166 488
	106 894	37 294
Erhållen ränta	16 626	18 293
Erlagd ränta	-105 866	-90 908
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 654	-35 322
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 420	9 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 883	10 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 117	-16 158
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-3 699
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 699
ÅRETS KASSAFLÖDE	21 117	-19 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 343 818	1 363 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 364 935	1 343 818

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väduren 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2 - 3,33 %
---------	------------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	878 028	878 028
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-73 169
Pantsättningsavgift	4 011	2 625
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Summa	889 176	811 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	2 160	3 328
Summa	2 160	3 328

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 682	19 670
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 996
Städning enligt avtal	28 483	26 248
Hissbesiktning	5 264	2 598
Gemensamma utrymmen	2 362	0
Sophantering	5 284	0
Snöröjning/sandning	1 481	0
Serviceavtal	8 963	3 159
Förbrukningsmaterial	0	733
Summa	103 519	55 404

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 818	4 028
Dörrar och lås/porttele	12 748	15 925
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 076
Hissar	15 736	0
Summa	31 302	24 029

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	124 063
Elinstallationer	31 903	41 917
Tele/TV/bredband/porttelefon	45 544	0
Summa	77 447	165 980

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 288	30 964
Uppvärmning	183 976	146 828
Vatten	95 741	76 124
Sophämtning/renhållning	29 934	34 936
Summa	336 939	288 852

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	37 688
Kabel-TV	9 978	9 666
Bredband	30 867	40 497
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa	79 965	125 987

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 724	987
Tele- och datakommunikation	6 388	3 750
Inkassokostnader	513	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 808	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 469	19 375
Fritids och trivselkostnader	1 881	1 769
Föreningskostnader	1 288	473
Förvaltningsarvode enl avtal	47 526	46 204
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	6 020	3 940
Administration	2 308	4 177
Konsultkostnader	5 616	1 750
Summa	112 565	90 240

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	32 500	17 500
Lön - lokalvård	0	3 600
Arbetsgivaravgifter	10 205	5 863
Summa	42 705	26 963

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	102 888	96 996
Dröjsmålsränta	4	0
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	102 892	96 999

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 732 896	7 732 896
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 732 896	7 732 896
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 021 342	-2 854 854
Årets avskrivning	-166 488	-166 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 187 830	-3 021 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 545 066	4 711 554
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>943 000</i>	<i>943 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
Summa	34 600 000	34 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 559	44 559
Utgående anskaffningsvärde	44 559	44 559
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 559	-44 559
Utgående avskrivning	-44 559	-44 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 480	2 323
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	10 808
Transaktionskonto	298 384	275 644
Borgo räntekonto	1 066 551	1 068 174
Summa	1 367 415	1 356 949

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	42 523	0
Förutbet kabel-TV	3 343	0
Förutbet bredband	10 205	0
Summa	56 071	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	4,92 %	453 944	453 944
Handelsbanken	2025-02-13	5,07 %	1 550 000	1 550 000
Summa			2 003 944	2 003 944
Varav kortfristig del			2 003 944	2 003 944

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 003 944 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	120	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 604	0
Uppl kostn el	2 339	0
Uppl kostnad Värme	20 155	0
Uppl kostn räntor	10 263	13 237
Uppl kostn vatten	14 303	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 512	0
Uppl kostnad arvoden	7 500	7 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 357	2 357
Förutbet hyror/avgifter	73 169	73 169
Summa	138 322	96 263

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 983 400	2 983 400

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

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

Göteborg

Anna Sundelius
Styrelseledamot

August Enhager
Ordförande

Martin Ahlström
Styrelseledamot

Vicky Panici
Styrelseledamot

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

Adact Revisorer & Konsulter AB
Mikael Sigvardsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

HkwSBzvlAyg

ENVELOPE ID:

S1ESMPUCJL-HkwSBzvlAyg

DOCUMENT NAME:

Brf Väduren 3, 757202-4664 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Karl-Oskar Ahlström martin@eraelteknik.se	Signed Authenticated	11.04.2025 12:17 11.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.216.151
2. VICKY PANICI vicky.panici@live.se	Signed Authenticated	11.04.2025 14:21 11.04.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.235
3. AUGUST ENHAGER august.enhager@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 10:11 12.04.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.216.149
4. ANNA SUNDELIUS sundelius@aol.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:17 14.04.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.216.154
5. MICKAEL SIGVARDSSON mikael.sigvardsson@adact.se	Signed Authenticated	15.04.2025 09:46 15.04.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.31

* 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 3
Org.nr. 757202-4664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Väduren 3 för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 3 för år 2024 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 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:

- 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 11:34

DOCUMENT ID:

SJHHBGDIAYx

ENVELOPE ID:

H1x4rGD8RJg-SJHHBGDIAYx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Väduren 3 2024 RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICKAEL SIGVARDSSON	 Signed	15.04.2025 09:47	eID	Swedish BankID
mikael.sigvardsson@adact.se	Authenticated	15.04.2025 09:47	Low	IP: 104.28.105.24

* 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