



BRF Vätterbrus

Org nr 769608-3752

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

BRF Vätterbrus förvärvade den 31 mars 2005 fastigheten Folkskolan 2 (Liljeholmsskolan), Plantagegränd 1-15 i Jönköping, av Din Bostad i Falköping AB. Fastigheten består av tre byggnader, som ligger vid Östra Storgatan längs Vätterstranden:

- 1) Tidigare skolor, byggt år 1900, i fyra våningar, vind och källare.
- 2) Tidigare skolor, byggt år 1871, i två våningar, vind och källare.
- 3) Bostadshus, byggt år 2000, i två våningar och vind.

Totalt finns 40 bostadslägenheter (3 544 kvm) och en lokal (76 kvm). Vid årets utgång var 39 av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet hyrdes ut.

Boarean mättes hösten 2006 enligt den gängse svenska standarden SS 021053 av Fastighetsägarna på uppdrag av BRF Vätterbrus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Jönköping. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Föreningen har sedan våren 2017 ett avtal med Axcell Fastighetsförvaltning Sydost AB om löpande fastighetsskötsel.

Byggkonsultföretaget Sustend AB i Göteborg tog år 2013 fram en 30-årig underhållsplan på uppdrag av BRF Vätterbrus styrelse. Planen har därefter uppdaterats löpande och utgör ett underlag för fastställande av vilka underhållsaktiviteter som ska genomföras och när det ska ske. Därtill utgör planen en grund för att långsiktigt beräkna framtida underhållskostnader, vilket i sin tur direkt påverkar fastställandet av bostadsrättsinnehavarnas årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-02.

Två frågor var hänskjutna från styrelsen till stämman.

- a. Laddningsmöjligheter för elfordon.
Stämman beslutade att styrelsen får i uppdrag att gå vidare med att utreda den bästa tekniska och hållbara lösningen för föreningen samt får mandat att välja leverantör för installation på samtliga parkeringsplatser på innergården.
Bidragsmöjligheter ska utnyttjas. Investeringen lånefinansieras.

p

b. Hundar på gården.

Ömsesidig respekt för varandra och varandras saker diskuteras. De gemensamma ytorna är till för alla. En förvaringslåda för leksaker ska köpas in.

Ett medlemsärende hade inkommit.

Förslag om balkongbyggnation, lägenhet nr 21. Under mötet diskuteras ett antal frågeställningar av juridisk, ekonomisk och teknisk karaktär kopplade till ärendet. Stämman anser att ärendet inte är tillräckligt utrett och beslutar därför att avslå förslaget. Vidare anser stämman att styrelsen inte ska utreda förslaget vidare.

Styrelsen har under året avhållit nio ordinarie styrelsemöten.

Två driftsmöten har avhållits med föreningens tekniska förvaltare Axcell Fastighetspartner. Driftmötena syftar till att göra regelbundna avstämningar mellan uppdragsgivare och uppdragstagare på en övergripande nivå.

Under året skedde två lägenhetsöverlåtelser.

Föreningens städdagar är uppskattade aktiviteter där medlemmarna tillsammans genomför aktiviteter i främst trädgården och som avslutas med fika eller grillning. Traditionenligt genomfördes vår- och höststädning även detta år.

Föreningen hanterar det planerade underhållet via en underhållsplan i systemet Planima där aktiviteter planeras in årsvis. Den årliga grundläggande planeringen följs sedan av löpande översyn och prioritering av aktiviteter utefter behov och ekonomiska förutsättningar. Under 2022 har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i A-huset.
- Målning av soprummens plåttak, dörrar, häng- och stuprännor.
- Målning av fönster på B-husets södersida och gavlar.
- Reparation och målning av ett par entrédörrar på A-huset.

Under året har dessutom nedanstående saker genomförts:

- Trädbeskärning av körsbärsträd utmed Östra Storgatan och kastanjen på gården.
- Utbyte av ventilationsaggregat i A-husets källare med installation av timerfunktion i föreningslokalen.
- Installation av fler eluttag utvändigt.
- Inköp av robotgräsklippare till innergården.
- Inköp av cortenkrukor till trädgården.
- Byggnation av ett utekök i egen regi.
- Installation av ny reglercentral till fjärrvärmen i A- och B-husen.

Under den andra delen av året har styrelsen drivit ett projekt för att installera fiber i fastigheterna. Från årsskiftet 2022/2023 är föreningen ansluten till Jönköping Energi/Wetternets fibernät. Ett basutbud för TV från Telia och bredband från Wernetnet ingår i årsavgiften.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och framtida utveckling

Årsavgifterna höjdes med 7,5 % vid årsskiftet 2022 / 2023 för att ge kostnadstäckning för höjda ränte- och prisnivåer.

Hyran för parkeringsplatser, extra parkering, extra förråd och övernattningsrum lämnades oförändrade.

För hyreslägenheten lades en plan om 10 % höjning av hyran per år under en treårsperiod för att marknadsanpassa hyresnivån och ge föreningen kostnadstäckning. Den uthyrda lokalen omfattas av ett avtal med årlig indexreglering.

13

Bankerna är mindre benägna att erbjuda bostadsrättsföreningar kontokredit och i samband med en låneomsättning vid årsskiftet togs föreningens kontokredit bort. Därför utökades ett av föreningens lån från 4.130.000 kr till 6.712.500 kr för att lösa nyttjad kontokredit, täcka planerade underhållskostnader två år framåt, betala fiberinstallationen samt ha en viss marginal för oförutsedda utgifter. Amorteringen på detta lån togs bort.

Föreningen hade tre lån hos SEB med följande lånebild vid årsskiftet:

- 8.030.000 kr, fast ränta 1,51 %, amortering 120.000 kr / år.
- 4.115.000 kr, fast ränta 1,14 %, amortering 90.000 kr / år.
- 6.712.500 kr, rörlig ränta 3,15 %, ingen amortering.

Summa lån: 18.857.500 kr.

Brf Vätterbrus är en solid förening med god ekonomi. Jämfört med relativt nystartade bostadsrättsföreningar har Brf Vätterbrus en lägre belåning per kvm och är därmed mindre räntekänslig.

Under 2023 fortsätter styrelsens arbete med att förvalta en centralt och vackert belägen bostadsrättsförening bestående av byggnader med kulturhistoria för att optimera ekonomi och boendetrivsel.

Föreningens underhållsplan planeras att ses över tillsammans med extern expertis. Syftet är att hålla underhållsplanen med dess aktiviteter aktuella. Till dess att denna aktivitet genomförts planeras inga underhållsåtgärder så att prioriteringen blir rätt.

Styrelsen har startat ett projekt enligt stämmobeslut att utvärdera leverantörer av utrustning för laddning av elfordon med målet att installation ska ske under året.

Miljö- och energifrågorna är viktiga ur många aspekter och styrelsen ser kontinuerligt över vad föreningen kan göra för att minska miljöbelastningen på kort och lång sikt inom de ekonomiska förutsättningar som råder.

Styrelsen har efter årsskiftet återupptagit arbetet med att se över avtalet med föreningens tekniska förvaltare Axcell Fastighetspartner så att dess innehåll är relevant enligt nuvarande förutsättningar.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-02 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Jabrin, ordförande	Ordinarie	Vald t o m föreningsstämma 2023.
Barbro Dawidson	"	"-
Jonas Johansson	"	"-
Fredrika Ottosson	"	Vald t o m föreningsstämma 2024.
Maja Sjöberg	"	"-
Joakim Fogelqvist	Suppleant	Vald t o m föreningsstämma 2024.
Henrik Karlsson	"	Vald t o m föreningsstämma 2023.

Styrelsen har på föreningsstämmans uppdrag utsett följande revisor.

Mattias Svensson	Ordinarie	Vald t o m föreningsstämma 2023.
Jesper Thomelius	Suppleant	"-

h

Följande tre personer utsågs till valberedning av ordinarie föreningsstämma.

Lisa Eifré (sammankallande) Vald t o m föreningsstämma 2023.

Sören Dawidson -"

Unni Dolérius -"

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-26.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Resultaträkning</u>					
Nettoomsättning	2 663 969	2 548 296	2 530 310	2 531 888	2 495 273
- Fastighetskostnader exkl plan u-håll	-2 296 471	-2 146 076	-2 027 362	-2 066 804	-2 055 628
- Planerat underhåll	-669 874	-564 743	-765 515	-213 740	-325 465
Rörelseresultat	-302 376	-162 523	-262 567	251 344	114 180
- Räntekostnad	-264 725	-197 779	-205 593	-198 103	-253 925
Resultat efter finansiella poster	-567 101	-360 302	-468 160	53 241	-139 745
- Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Resultat efter skatt	-567 101	-360 302	-468 160	53 241	-139 745
+ Planerat underhåll återläggs	669 874	564 743	765 515	213 740	325 465
+ Avskrivningar återläggs	570 369	571 661	575 066	564 613	524 341
Bidrag till planerat underhåll	673 142	776 102	872 421	813 594	710 061
<u>Balansräkning (den 31/12)</u>					
Balansomslutning	47 659 836	46 462 861	47 032 640	47 439 706	47 623 979
Eget kapital	28 357 048	28 924 149	29 284 451	29 752 611	29 699 370
därav underhållsfond	450 309	539 368	534 685	741 939	408 364
Soliditet	59,5%	62,3%	62,3%	62,7%	62,4%
Fastighetslån (exkl. checkkredit)	18 857 500	16 560 000	16 860 000	17 160 000	17 460 000
Antal kvm bostad	3 544	3 544	3 544	3 544	3 544
Fastighetslån, kr/ kvm bostad	5 321	4 673	4 757	4 842	4 927
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	2,013%	1,095%	1,069%	1,095%	1,415%
<u>Förändring av underhållsfond</u>					
Belopp vid årets ingång	539 368	534 685	741 939	408 364	197 246
lanspråktagande av underhållsfond	-669 874	-564 743	-765 515	-213 740	-325 465
Avsättning till underhållsfond	<u>580 815</u>	<u>569 426</u>	<u>558 261</u>	<u>547 315</u>	<u>536 583</u>
Summa, belopp vid årets utgång	450 309	539 368	534 685	741 939	408 364
<u>Månadsavgift, kr / kvm och år</u>	668	637	637	637	637
<u>Månadsavgift, ändring jfr med föreg år</u>	+5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemmarnas insatser</u>	<u>Medlemmarnas upplåtelseavg.</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	27 949 095	1 601 421	539 368	-805 433	-360 302	28 924 149
Resultatdisposition enligt bolagsstämman						
- lanspråktagande ur underhållsfond	-	-	-669 874	669 874	-	-
- Avsättning enligt plan till underhållsfond	-	-	580 815	-580 815	-	-
- Balansering av resultat	-	-	-	-360 302	360 302	-
Årets resultat	-	-	-	-	-567 101	-567 101
Belopp vid årets utgång	27 949 095	1 601 421	450 309	-1 076 676	-567 101	28 357 048

I övrigt framgår resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-1 165 735
Årets resultat	-567 101
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	669 874
Reservering fond för yttre underhåll, enligt plan	-580 815
	<u>-1 643 777</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (utöver plan)	-
Balanseras i ny räkning	-1 643 777
Totalt	<u>-1 643 777</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2022	2021
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 663 969	2 548 296
Summa rörelseintäkter		2 663 969	2 548 296
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-43 764	-14 389
Planerat underhåll	4	-669 874	-564 743
Fastighetsavgift/skatt	5	-67 520	-64 960
Driftskostnader	6	-1 377 603	-1 277 210
Fastighetsadministration	7	-91 275	-87 733
Personalkostnader	8	-145 940	-130 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-570 369	-571 661
Summa rörelsekostnader		-2 966 345	-2 710 819
Rörelseresultat		-302 376	-162 523
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 425	-197 779
Summa finansiella poster		-264 425	-197 779
Resultat efter finansiella poster		-567 101	-360 302
Resultat före skatt		-567 101	-360 302
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-567 101	-360 302

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	45 238 432	45 695 548
Inventarier, verktyg och installationer	11	599 236	664 356
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 837 668</u>	<u>46 359 904</u>
Summa anläggningstillgångar		45 837 668	46 359 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 634	3 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 779	99 381
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>108 413</u>	<u>102 957</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 713 755	-
Summa omsättningstillgångar		1 822 168	102 957
Summa tillgångar		<u>47 659 836</u>	<u>46 462 861</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 550 516	29 550 516
Fond för yttre underhåll		450 309	539 368
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>30 000 825</i>	<i>30 089 884</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 076 676	-805 433
Årets resultat		-567 101	-360 302
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 643 777</i>	<i>-1 165 735</i>
Summa eget kapital		28 357 048	28 924 149
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	-	601 327
Övriga skulder till kreditinstitut	14	18 647 500	16 260 000
Summa långfristiga skulder		18 647 500	16 861 327
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	210 000	300 000
Leverantörsskulder		27 766	4 480
Skatteskuld		6 151	5 186
Övriga skulder	15	11 515	1 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 856	365 969
Summa kostfristiga skulder		655 288	677 385
Summa eget kapital och skulder		<u>47 659 836</u>	<u>46 462 861</u>

D

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas fond för yttre underhåll som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt fastställd plan och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och uppskattad ekonomisk livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter, bostäder	2 323 716	2 213 064
Förrådsavgifter	15 900	17 100
Parkeringsavgifter	131 362	129 350
Hyror, lokal	87 744	85 344
Dygnshyror, föreningslokal	4 600	5 000
Hyror, bostäder	90 564	82 332
Pantsättningsavgifter	2 415	2 380
Överlåtelseavgifter	3 621	3 570
Övriga sidointäkter	<u>4 047</u>	<u>10 156</u>
Summa	<u>2 663 969</u>	<u>2 548 296</u>

b

Not 3 Reparationer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lägenheter	1 060	-
Gemensamma utrymmen	2 836	-
Tvättmaskiner och torktumlare	4 433	1 504
Hiss	-	2 585
Ventilation	2 439	751
Övriga installationer och inventarier	9 346	7 653
Tak och stuprör	1 320	-
Dörrar och lås	<u>22 330</u>	<u>1 896</u>
Summa	<u>43 764</u>	<u>14 389</u>

Not 4 Planerat underhåll

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lägenheter	10 952	-
Lokaler	90 001	-
Gemensamma utrymmen	16 755	2 561
Tvättmaskiner och torktumlare	-	-
Uppvärmning	38 375	107 500
Ventilation	44 811	24 499
Avlopp	58 849	-
Övriga installationer och inventarier	25 845	-
Fönster	97 713	383 885
Tak och stuprör	169 099	-
Ytterväggar	-	394
Dörrar och lås	79 734	13 550
Markytor, träd, staket, mur	28 815	23 429
Underhållsplan	<u>8 925</u>	<u>8 925</u>
Summa	<u>669 874</u>	<u>564 743</u>

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsavgift (bostäder)	60 760	58 360
Fastighetsskatt (lokal)	<u>6 760</u>	<u>6 600</u>
Summa	<u>67 520</u>	<u>64 960</u>

b

Not 6 Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Elektricitet	161 834	108 133
Uppvärmning	448 544	483 426
Vatten och avlopp	99 818	109 288
Kabel-TV	70 101	68 095
Larm	5 340	5 132
Bredband och porttelefon	11 504	9 422
Hiss	12 060	8 646
Sophämtning	112 678	106 869
Förbrukningsmaterial	21 227	18 869
Förbrukningsinventarier	6 852	33 068
Fastighetsskötsel, fast avtal	245 699	245 000
Fastighetsskötsel, snöröjning och sandning	13 549	14 833
Fastighetsskötsel, fönsterputsning	19 740	13 497
Fastighetsskötsel, avlopp	-	544
Fastighetsskötsel, hängrännor och tak	34 570	-
Fastighetsskötsel, entrémattor	29 996	-
Fastighetsskötsel, trädgård	28 040	-
Fastighetsskötsel, övrigt	13 038	6 825
Fastighetsförsäkring	41 714	44 212
Övriga driftskostnader	<u>1 299</u>	<u>1 274</u>
Summa	<u>1 377 603</u>	<u>1 277 210</u>

Not 7 Fastighetsadministration

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontorsmaterial	615	1 200
Extern revision	14 688	12 875
Ekonomisk förvaltning	54 240	53 176
Bankkostnader	8 056	4 681
Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 480	5 420
Övriga administrationskostnader	<u>8 196</u>	<u>10 381</u>
Summa	<u>91 275</u>	<u>87 733</u>

Not 8 Personal

Medelantal anställda m.m.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalts.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsearvoden	105 275	100 542
Sociala avgifter avseende arvoden	30 125	24 351
Timlön tilläggsuppdrag	7 987	4 726
Sociala avgifter avseende tilläggsuppdrag	<u>2 553</u>	<u>504</u>
Summa	<u>145 940</u>	<u>130 123</u>

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	457 116	457 117
Inventarier	<u>113 253</u>	<u>114 544</u>
Summa	<u>570 369</u>	<u>571 661</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>53 352 250</u>	<u>53 352 250</u>
Utgående anskaffningsvärden	53 352 250	53 352 250
Ingående avskrivningar	-7 656 702	-7 199 585
Årets förändringar		
- Avskrivningar	<u>-457 116</u>	<u>-457 117</u>
Utgående avskrivningar	-8 113 818	-7 656 702
Redovisat värde	<u>45 238 432</u>	<u>45 695 548</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	55 313 000	39 678 000
Mark	<u>21 663 000</u>	<u>20 023 000</u>
Summa	<u>76 976 000</u>	<u>59 701 000</u>

b

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 171 233	1 421 738
Årets förändringar		
- Inköp	48 133	-
- Försäljning och utrangeringar	-	-250 505
Utgående anskaffningsvärden	1 219 366	1 171 233
Ingående avskrivningar	-506 877	-642 838
Årets förändringar		
- Försäljning och utrangeringar	-	250 505
- Avskrivningar	-113 253	-114 544
Utgående avskrivningar	-620 130	-506 877
Redovisat värde	<u>599 236</u>	<u>664 359</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 799	12 328
Förutbetald fastighetsskötsel	61 483	61 250
Förutbetalda larmkostnader	1 418	1 335
Förutbetald porttelefon, bredband mm	1 954	1 464
Förutbetald kabel-TV	19 315	17 524
Övriga förutbetalda kostnader	<u>7 810</u>	<u>5 480</u>
Summa	<u>104 779</u>	<u>99 381</u>

Not 13 Checkkredit

Beviljad kredit uppgår till 0 tkr (1 000 tkr).

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Räntan är bunden t o m	Amortering år 2022 enligt låneavtal	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
SEB	1,51%	Bundet till 2025-02-28	120 000	8 030 000	8 150 000
SEB	1,14%	Bundet till 2024-02-28	90 000	4 115 000	4 205 000
SEB	3,15%	Rörligt/kvartalsvis	0	<u>6 712 500</u>	<u>4 205 000</u>
Summa			<u>210 000</u>	<u>18 857 500</u>	<u>16 560 000</u>
Därav kortfristig del, som amorteras inom 1 år				210 000	300 000
Därav långfristig del, som amorteras efter 1 år				18 647 500	16 260 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	<u>11 515</u>	<u>1 750</u>
Summa	<u>11 515</u>	<u>1 750</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avräkning sociala avgifter	9 276	1 571
Upplupna löner	-	26 400
Upplupna sociala avgifter	-	6 194
Upplupna räntor	6 221	994
Förutbetalda årsavgifter och hyror	229 608	185 506
Upplupen kostnad för revision	13 500	12 000
Upplupen sophämtning	17 091	16 557
Upplupen elkostnad	23 466	16 831
Upplupen uppvärmning	81 111	81 911
Upplupet vatten och avlopp	17 322	18 005
Övriga upplupna kostnader/förutbet. intäkter	<u>2 261</u>	-
Summa	<u>399 856</u>	<u>365 969</u>

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter</u>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
Summa	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

h

Jönköping 2023-05-05



Peter Jabrin
Ordförande



Barbro Dawidson



Jonas Johansson



Fredrika Ottosson



Maja Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-05



Mattias Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vätterbrus, org.nr 769608-3752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vätterbrus för år 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 31 december 2022 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.

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 revisionssed 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 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.

B

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 Vätterbrus för år 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 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.

Jönköping den 5 maj 2023



Mattias Svensson

Auktoriserad revisor