

# Årsredovisning 2023

Brf Wennebohöjden

769635-3213



HkGXxp0pT-r1X7gaR66

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Wennebohöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning om negativt resultat                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 4         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-19. Stadgar registrerades 2018-03-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning      | Förvärv | Kommun |
|---------------------------|---------|--------|
| Södertälje Skolbanken 23. | -       | -      |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 587 kvm. Byggnadernas totalyta är 3587 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Matthias Nilsson                   | Ordförande      |
| Mikael Elofsson                    | Styrelseledamot |
| Andreas Persson                    | Styrelseledamot |
| Anni Rastman Broman                | Styrelseledamot |
| Dorian Kaspar Anton Donath Sanchez | Styrelseledamot |
| Lars Stenborg                      | Suppleant       |

### Valberedning

Annica Jansson och Leonarda Arcidiacono

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Lena Normann     Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Hem och Fastighet

## Övrig verksamhetsinformation

den 23/5 påbörjades installation av 18 laddstolpar på föreningens parkeringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes i juli 2023 med 30%.

laddstolparna sattes i drift i November 2023 och medlemmarna informerades om kostnaderna för användning av laddstolpar.

### Förändringar i avtal

Vi installerat återvinningskärl för återvinning av plast, papper, metall mm. Vi tecknade ett avtal med företaget Elaway i oktober 2023 som sköter sammanställning av elförbrukningen och debiteringstjänsten. Vi anlidade Värmedynamik AB för att på årlig basis serva våra bergvärmepumpar

### Övriga uppgifter

Städdagen hölls den 27/5-2023 samt 21/10 - 2023. Farthinder installerades.

Rebecka Håker lämnade sitt styrelseuppdrag vid årsstämman. Matthias Nilsson valdes in som ordinarie ledamot och ersatte Mikael Elofsson som Styrelseordförande. Lars Stenborg valdes in i Styrelsen som suppleant

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023   | 2022   | 2021   | 2020    |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 2 656  | 2 381  | 2 383  | 1 830   |
| Resultat efter fin. poster                         | -962   | -839   | -533   | -168    |
| Soliditet (%)                                      | 65     | 65     | 65     | 65      |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 725    | 649    | 649    | 14 765  |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,5   | 97,8   | 97,6   | 98,5    |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 12 801 | 12 858 | 13 024 | 387 830 |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 12 801 | 12 858 | 13 024 | 13 191  |
| Sparande per kvm                                   | 85     | 120    | 205    | 130     |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 59     | 73     | 61     | 50      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -      | -      | -      | -       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 34     | 32     | 31     | 28      |
| Energikostnad per kvm                              | 92     | 105    | 93     | 78      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,00   | 2,04   | 1,85   | 1,77    |
| Räntekänslighet                                    | 17,67  | 19,81  | 20,07  | 26,27   |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Upplysning om negativt resultat

Summen av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Under året har föreningen amorterat 205 000 kr. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna. Styrelsen gör bedömningen att det inte är nödvändigt för tillfället.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31    | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser              | 65 593        | -                                            | -                               | 65 593        |
| Upplåtelseavgifter    | 22 222        | -                                            | -                               | 22 222        |
| Fond, yttre underhåll | 215           | -                                            | 1 123                           | 1 338         |
| Balanserat resultat   | -915          | -839                                         | -1 123                          | -2 877        |
| Årets resultat        | -839          | 839                                          | -962                            | -962          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>86 276</b> | <b>0</b>                                     | <b>-962</b>                     | <b>85 314</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 877        |
| Årets resultat      | -962          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 839</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 123         |
| Balanseras i ny räkning              | -4 961        |
|                                      | <b>-3 839</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 656         | 2 381         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 65            | -0            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 721</b>  | <b>2 381</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -727          | -713          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -206          | -160          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -104          | -129          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 268        | -1 268        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 305</b> | <b>-2 271</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>416</b>    | <b>110</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0             | 0             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 378        | -949          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 378</b> | <b>-949</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-962</b>   | <b>-839</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-962</b>   | <b>-839</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Byggnad och mark                              | 11  | 131 009        | 132 278        |
| Pågående projekt                              |     | 399            | 0              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>131 408</b> | <b>132 278</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>131 408</b> | <b>132 278</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 23             | 14             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 65             | 0              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 34             | 27             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>123</b>     | <b>41</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                |                |
| Kassa och bank                                |     | 258            | 471            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>258</b>     | <b>471</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>380</b>     | <b>512</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>131 788</b> | <b>132 790</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 87 815         | 87 815         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 338          | 215            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>89 153</b>  | <b>88 030</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -2 877         | -915           |
| Årets resultat                               |     | -962           | -839           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-3 839</b>  | <b>-1 754</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>85 314</b>  | <b>86 276</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 15 357         | 15 175         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>15 357</b>  | <b>15 175</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 30 558         | 30 946         |
| Leverantörsskulder                           |     | 127            | 34             |
| Skatteskulder                                |     | 0              | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1              | -0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 430            | 358            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>31 117</b>  | <b>31 339</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>131 788</b> | <b>132 790</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                 | 2023        | 2022        |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Likvida medel vid årets början                          | 471         | 687         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                | <b>-962</b> | <b>-839</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |             |             |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0           | 0           |
| Årets avskrivningar                                     | 1 268       | 1 268       |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0           | 0           |
| Nedskrivningar                                          | 0           | 0           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>307</b>  | <b>430</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -81         | 18          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -222        | -67         |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>3</b>    | <b>381</b>  |
| <b>Investeringar</b>                                    |             |             |
| Finansiella placeringar                                 | 0           | 0           |
| Årets investeringar                                     | -399        | 0           |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-399</b> | <b>0</b>    |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |             |             |
| Eget bundet kapital                                     | 0           | 0           |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0           | 0           |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 182         | -597        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>182</b>  | <b>-597</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>-213</b> | <b>-216</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>258</b>  | <b>471</b>  |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wennebohöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

### 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 0,66 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING   | 2023         | 2022         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 441        | 2 170        |
| Hysesintäkter, p-platser | 48           | 48           |
| Vatten                   | 158          | 158          |
| El                       | 1            | 0            |
| Övriga intäkter          | 9            | 5            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 656</b> | <b>2 381</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023      | 2022      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0        | -0        |
| Elprisstöd              | 65        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>65</b> | <b>-0</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 0          | 0          |
| Besiktning och service | 0          | 24         |
| Trädgårdsarbete        | 12         | 22         |
| Snöskottning           | 187        | 114        |
| Övrigt                 | 0          | 44         |
| <b>Summa</b>           | <b>199</b> | <b>204</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2023      | 2022      |
|--------------|-----------|-----------|
| Reparationer | 27        | 20        |
| VA           | 5         | 0         |
| Värme        | 23        | 0         |
| <b>Summa</b> | <b>55</b> | <b>20</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023       | 2022       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 211        | 263        |
| Vatten       | 121        | 114        |
| Sophämtning  | 83         | 64         |
| <b>Summa</b> | <b>415</b> | <b>441</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023      | 2022      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkringar | 55        | 49        |
| Övrigt                 | 2         | 0         |
| <b>Summa</b>           | <b>57</b> | <b>49</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 13         | 1          |
| Övriga förvaltningskostnader | 54         | 40         |
| Kontorsmtrl trycksaker       | 8          | 6          |
| Juridiska kostnader          | 45         | 38         |
| Revisionsarvoden             | 27         | 26         |
| Ekonomisk förvaltning        | 51         | 44         |
| Bankkostnader                | 7          | 4          |
| <b>Summa</b>                 | <b>206</b> | <b>160</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2023       | 2022       |
|--------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden          | 81         | 102        |
| Sociala avgifter         | 22         | 26         |
| Övriga personalkostnader | 1          | 1          |
| <b>Summa</b>             | <b>104</b> | <b>129</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023         | 2022       |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 378        | 949        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 378</b> | <b>949</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 135 449        | 135 449        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>135 449</b> | <b>135 449</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -3 171         | -1 903         |
| Årets avskrivning                             | -1 268         | -1 268         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 440</b>  | <b>-3 171</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>131 009</b> | <b>132 278</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>7 079</i>   | <i>7 079</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 66 000         | 66 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 800          | 9 800          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 800</b>  | <b>75 800</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 65         | 0          |
| <b>Summa</b> | <b>65</b>  | <b>0</b>   |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4          | 2          |
| Försäkringspremier                                  | 19         | 17         |
| Förvaltning                                         | 11         | 9          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>34</b>  | <b>27</b>  |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sörmlands Sparbank    | 2024-02-28               | 5,65 %                  | 15 175              | 15 374              |
| Sörmlands Sparbank    | 2025-01-23               | 2,00 %                  | 15 175              | 15 374              |
| Sörmlands Sparbank    | 2024-02-28               | 1,69 %                  | 15 175              | 15 374              |
| Sörmlands Sparbank    | 2028-03-30               | 6,14 %                  | 392                 |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>45 916</b>       | <b>46 121</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 558              | 30 946              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 880 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| El                          | 27         | 24         |
| Utgiftsräntor               | 120        | 107        |
| Vatten                      | 10         | 9          |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 254        | 198        |
| Beräknat revisionsarvode    | 19         | 19         |
| <b>Summa</b>                | <b>430</b> | <b>358</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 47 763     | 47 763     |

## Underskrifter

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

Södertälje

---

Andreas Persson  
Styrelseledamot

---

Anni Rastman Broman  
Styrelseledamot

---

Dorian Kaspar Anton Donath Sanchez  
Styrelseledamot

---

Matthias Nilsson  
Ordförande

---

Mikael Elofsson  
Styrelseledamot

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

---

Lena Normann  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Wennebohöjden**

Org.nr 769635-3213

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wennebohöjden för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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 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 Wennebohöjden för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lena Normann  
Auktoriserad revisor