

Styrelsen för Brf Vårdaren Nr 3

Org.nr: 726000-2014

har upprättat årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vårdaren nr 3

Org. nr. 726000-2014

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Vårdaren 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Granatgatan 36 och Karbingatan 16.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	2	rok	348,0	m ²
		12	st	3	rok	849,0	m ²
		6	st	4	rok	540,0	m ²
		24	st			1 737,0	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	12	st			186,0	m ²
	Hyresrätt	17	st				
		29	st			186,0	m ²
Totalt		53	st			1 923,0	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av solpaneler på hus, Granatgatan 36 (2020)
- Takomläggning (2018)
- Bygge av sopsorteringshus (2016)
- Indragning av fiberkabel (2014)
- Balkongrenovering (2012)
- Byte till säkerhetsdörrar (2010)
- Renovering av 2 st tvättstugor (2008)
- Byte av styrutrustning och värmeväxlare (2008)
- Stambyte/badrensrenovering (2007)
- Fönsterbyte (2004)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder.

- Stensättning under balkonger Granatgatan och Karbingatan
- Spolning stammar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. För det närmsta året finns inga planerade åtgärder.

Därefter kommande större underhåll:

- Omledning av dagvatten

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes från 2020-01-01 med 3 % och förbrukningsavgifterna höjdes senast 2005-01-01 med 19,20 kr/kvm.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med 8 % från 2024-01-01. Förbrukningsavgifter oförändrade.

Laddboxar

Installation av laddplatser för bilar har skett. Bidrag har erhållits från Naturvårdsverket för åtgärden.

Elstöd

Under året har bostadsrättsföreningen erhållit elstöd med 7 219 kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 (11) röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 37 (37) medlemmar, varav 24 (24) röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Vladimir Hadelund	ordförande
Elia Falk	sekreterare
Rolf Antonsson	ledamot, vicevärd
Daniel Georgsson	suppleant
Sofia Lithman	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Vladimir Hadelund, Elia Falk, Rolf Antonsson och Daniel Georgsson, två i förening.

Vicevärd har varit Rolf Antonsson.

Revisorer har varit Iréne Lindström och Gunilla Hultman valda av föreningen (suppleant saknas), samt från BoRevision AB Malin Johansson.

Valberedning har varit Fanny Arvidsson (sammankallande) och Robin Ivarsson. ^(M)

	2023	2022	2021	2020	2019
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning, tkr	1 140	1 142	1 138	1 171	1 149
Res. efter finansiella poster, tkr	144	95	66	231	47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	624	624	624	624	639
Skuldsättning per kvm	2 197				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 432				
Sparande per kvm	225				
Räntekänslighet	3,9				
Energikostnad per kvm	141				
Årsavgifternas andel i % av totala kostnader	95				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där även förbrukningsavgifter ingår.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 018	10 000	1 696 000	986 774	98 978
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				98 978	-98 978
				1 085 752	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			170 676	-170 676	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-85 676	85 676	
Årets resultat					147 374
Belopp vid årets slut	91 018	10 000	1 781 000	1 000 752	147 374

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 085 752
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-170 676
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+85 676
Årets resultat	147 374
Till stämmans förfogande	1 148 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 148 126
	1 148 126

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 781 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 139 723	1 142 102
Summa rörelsens intäkter		1 139 723	1 142 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-533 011	-535 394
Periodiskt underhåll		-85 676	-151 645
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 300	-12 563
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-90 134	-86 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-202 932	-187 173
Summa rörelsens kostnader		-927 053	-972 992
Rörelseresultat		212 670	169 110
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		36 961	3 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 845	-77 384
Summa finansiella poster		-68 884	-74 175
Resultat efter finansiella poster		143 786	94 935
Skatter			
Skattereduktion förnybar el		3 588	4 043
Årets resultat		147 374	98 978
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		147 374	98 978
Reservering till fond för yttre underhåll		-170 676	-153 645
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		85 676	151 645
Resultat efter fondförändring		62 374	96 978

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	4 782 278	4 960 201
Mark			533 085	533 085
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	160 330	421 721
			<u>5 475 693</u>	<u>5 915 007</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>5 475 693</u>	<u>5 915 007</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	6 000
Avräkningskonto HSB Göta			569 941	0
Övriga fordringar		Not 8	98 620	10 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	13 879	12 354
			<u>682 440</u>	<u>28 978</u>

Kassa och bank

Bankkonton		Not 10	1 341 156	1 543 545
			<u>1 341 156</u>	<u>1 543 545</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>2 023 596</u>	<u>1 572 523</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**7 499 289 7 487 530**

M)

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	91 018	91 018
Upplåtelseavgifter	10 000	10 000
Fond för yttre underhåll	1 781 000	1 696 000
	<u>1 882 018</u>	<u>1 797 018</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 000 752	986 774
Årets resultat	147 374	98 978
	<u>1 148 126</u>	<u>1 085 752</u>

Summa eget kapital

3 030 1442 882 770**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>2 248 070</u>	<u>2 335 280</u>
		2 248 070	2 335 280

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 976 628	2 016 266
Leverantörsskulder		36 082	33 318
Skatteskulder		1 202	0
Fond för inre underhåll		40 690	40 690
Övriga skulder	Not 12	18 896	20 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>147 577</u>	<u>158 889</u>
		2 221 075	2 269 480

Summa skulder

4 469 1454 604 760**Summa eget kapital och skulder****7 499 289****7 487 530** ^{a)}

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	143 786	94 935
Avskrivningar	202 932	187 173
Skattereduktion förnybar el	3 588	4 043
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	350 306	286 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 521	-4 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 767	9 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	258 018	291 213
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	236 382	-393 971
Kassaflöde från investeringsverksamhet	236 382	-393 971
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-126 848	-413 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 848	-413 376
Årets kassaflöde	367 552	-516 134
Likvida medel vid årets början *)	1 543 545	2 059 679
Likvida medel vid årets slut *)	1 911 097	1 543 545

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta.

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader
Inventarier

%
2,2
10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Uppskattningar och bedömningar****Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	878 328	878 328
	Hyror garage och p-platser	39 192	38 742
	Förbrukningsavgifter	204 912	204 912
	Övriga intäkter	17 291	20 120
		1 139 723	1 142 102

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	16 886	21 018
	Reparationer	33 720	39 894
	El	33 628	32 825
	Uppvärmning	186 073	185 654
	Vatten	51 738	46 212
	Sophämtning	38 627	38 094
	Kabel-TV	23 936	23 575
	Övriga avgifter	24 269	22 368
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 416	37 736
	Förvaltningsarvoden	62 973	59 778
	Övriga driftskostnader	21 745	28 240
		533 011	535 394

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 300	12 563
		15 300	12 563

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	27 618	27 970
	Vicevärdsarvode	2 415	2 370
	Revisorsarvode	3 528	1 730
	Löner och andra ersättningar	43 850	42 050
	Sociala kostnader	12 723	12 097
		90 134	86 217

Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	177 923	177 923
	Inventarier	25 009	9 250
		202 932	187 173

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2061	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 168 667	8 168 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 168 667	8 168 667
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 208 466	-3 030 543
Årets avskrivningar	-177 923	-177 923
Utgående avskrivningar	-3 386 389	-3 208 466
Utgående bokfört värde	4 782 278	4 960 201
Taxeringsvärde för Vårdaren nr 3 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	128 000	128 000
	15 328 000	15 328 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	24 328 000	24 328 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	459 492	81 511
Bidrag från Naturvårdsverket m m	-236 382	393 971
Årets utrangeringar	0	-15 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 110	459 492
Ingående avskrivningar	-37 771	-44 511
Årets avskrivningar	-25 009	-9 250
Årets utrangeringar	0	15 990
Utgående avskrivningar	-62 780	-37 771
Bokfört värde	160 330	421 721
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	478
Skattekonto	20 062	9 588
Momsfordran	78 000	0
Handkassa	558	558
	98 620	10 624
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	13 879	12 354
	13 879	12 354
Not 10 Bankkonton		
Handelsbanken	119 663	843 027
SBAB	1 221 493	700 518
	1 341 156	1 543 545

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	289242	1,35%	2025-10-30	240 000	40 000
Stadshypotek AB	290560	1,29%	2025-03-01	1 327 500	15 000
Stadshypotek AB	295040	1,59%	2024-03-01	767 780	767 780
Stadshypotek AB	298585	5,40%	2024-03-01	476 000	476 000
Stadshypotek AB	299686	5,40%	2024-03-01	670 000	670 000
Stadshypotek AB	301743	4,77%	2028-09-01	743 418	7 848
				4 224 698	1 976 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 248 070

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 590 458

Kortfristig del av långfristig skuld

1 976 628**2 016 266**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 126 848 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

5 941 000

5 941 000

Varav obelånade

0

0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 426	9 619
Arbetsgivaravgifter	8 470	7 590
Mervärdesskatt	0	3 108
	18 896	20 317

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 469	8 991
Övriga upplupna kostnader	52 763	59 916
Förutbetalda hyror och avgifter	81 345	89 982
	147 577	158 889

Övriga noter**Not 14 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Omledning av dagvatten kommer att göras ca år 2024-2025. Styrelsen har även planer på att kalla till extra stämma, där frågan om individuell mätning (IMD) av el, är tänkt att tas upp.

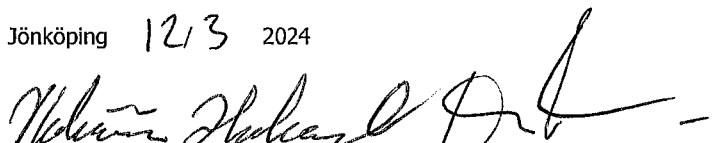
M)

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Jönköping 12/3 2024


Vladimir Hadelund

Ella Falk


Rolf Antonsson

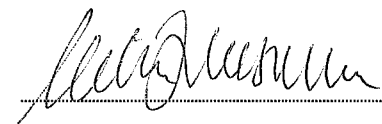
Vår revisionsberättelse har 2024 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning


Gunilla Hultman

Gunilla Hultman
Av föreningen vald revisor


Iréne Lindström

Iréne Lindström
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson

Malin Johannesson
BoRevision AB, av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdaren nr 3, org.nr. 726000-2014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdaren nr 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdaren nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

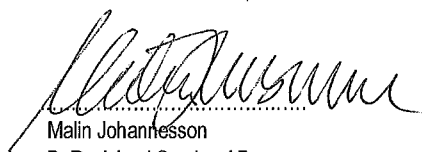
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 4/4 2024



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Gunilla Hultman
Av föreningen vald revisor



Irène Lindström
Av föreningen vald revisor