

Årsredovisning för

Brf Voxnan

769607-7986

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Brf Voxnan
769607-7986

1(15)

Styrelsen för Brf Voxnan (769607-7986) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vaksamheten 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Voxnegränd 1 / Voxnegränd 18-26 / Voxnegränd 2-14 / Voxnegränd 7-21. Vaksamheten 1 byggdes år 1954. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
169	Lägenheter, bostadsrätt	9 685
3	Lägenheter, hyresrätt	178
5	Lokaler, hyresrätt	65
11	Antal p-platser	
13	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsäkring ASA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-03-23. På stämman deltog 33 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stephan Bäckman	Ordförande
Robert Öberg	Ledamot
Viktor Rasch	Ledamot
André Wong	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Jan Malmborg	Suppleant
Åsa Lemby Jalloh	Suppleant
Olof Evers	Suppleant
Sara Brolund Fernandes de Carvalho	Suppleant
Evelina Eriksson	Suppleant

Brf Voxnan
769607-7986

2(15)

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av styrelsens medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Katrine Elbra och Björn Sundin.

Valberedningen har utgjorts av Amanda Broman, Jan Altsjö och Karin Sundin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Upprustning av lekplatsen
2022-2023	Upprustning av skyddsrum
2022-2023	Relining av horisontella stammar
2022-2023	Inrättande av botten tömmande kärl för hushållssopor och matavfall
2022	Utglesning av träd
2021-2022	Övergång till gemensam IMD-mätning för elhandel
2021-2022	Renovering av elledningar och gemensam armatur
2021-2022	Byte av horisontella avloppsstammar
2021-2022	Installation av radonfläktar
2021	Renovering av hiss i Voxnegränd 1
2020	Stamspolning
2017	Fönsterrenovering
2017	Fasader
2015	Dränering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Förbättringsarbete avseende gemensamma utrymmen
2025	Högtryckstvätt av tak
2026	Dränering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 10,3 procent under räkenskapsåret.

Under 2024 kommer avgiftshöjning att ske.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 239 st. Under året har 13 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 236 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Brf Voxnan
769607-7986

3(15)

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022-2023 har bottentömmande kärl för hushållssopor och matavfall satts upp på två platser på gården. I samband med det har sopnedkassen plomberats. Dessutom har upprustning av skyddsrum genomförts. Under 2023 har de horisontella avloppsstammarna bytts ut i samtliga huskroppar utom 17-21 där detta redan är genomfört. Lekplatsen har upprustats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2023 kommer en förstudie för värme, ventilation och energicheck att genomföras.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Nettoomsättning	9 764	9 419	8 942	8 974	9 008
Resultat efter finansiella poster	-4 336	-1 642	-2 332	-1 251	-405
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	57	57	47	-	47
Balansomslutning	171 905	165 343	166 880	162 293	163 960
Soliditet %	63,9%	69,1%	69,4%	68,4%	67%
Likviditet %	*148%	*285%	51%	528%	368%
Årsavgiftsnivå för bostäder. kr/kvm	918	878	864	866	871
Driftskostnader, kr/kvm	811	580	619	515	423
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	689	572	549	436	371
Ränta, kr/kvm	159	30	32	54	56
Underhållsfond, kr/kvm	340	288	310	345	324
Lån, kr/kvm	6 144	5 146	5 121	5 194	5 122

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarean för bostadsrätter.

Årets, 2020 & 2019:s nyckeltal har en annan beräkningsgrund, tidigare års nyckeltal är ej omräknade.

* Exklusive kortfristig del av långfristig skuld

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	81 505 663	38 065 448	2 797 692	-6 525 561	-1 646 938	114 196 304
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			570 756 -77 235	-570 756 77 235		
lanspråktagande av						
Balanseras i ny räkning				-1 646 938	1 646 938	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-4 336 468	-4 336 468
Belopp vid						
årets utgång	81 505 663	38 065 448	3 291 213	-8 666 020	-4 336 468	
			122 862 324		-13 002 487	109 859 837

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2019/2020 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-8 666 020
Årets resultat	-4 336 467
	<hr/>
	-13 002 487
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 186 489
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar *)	-570 756
	<hr/>
Att balanseras i ny räkning	-12 386 754

*) 2022/2023 = 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Nettoomsättning	2	9 764 326	9 418 931
Övriga rörelseintäkter	3	224 462	73 557
		<u>9 988 788</u>	<u>9 492 488</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-7 858 174	-5 634 643
Övriga externa kostnader	5	-1 531 404	-1 817 959
Personalkostnader	6	-217 740	-150 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 245 447	-3 245 447
Rörelseresultat		<u>-2 863 977</u>	<u>-1 355 755</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 175	5 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 535 666	-291 085
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 336 468</u>	<u>-1 641 778</u>
Resultat före skatt		<u>-4 336 468</u>	<u>-1 641 778</u>
Skatt på föregående års resultat		-	-5 160
Årets resultat		<u>-4 336 468</u>	<u>-1 646 938</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	158 218 785	161 419 438
Inventarier, verktyg och installationer	8	126 097	170 891
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	9 808 580	39 600
		<u>168 153 462</u>	<u>161 629 929</u>
Summa anläggningstillgångar		168 153 462	161 629 929
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 267	33 992
Övriga fordringar	10	3 110 859	2 879 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		311 223	550 666
		<u>3 445 349</u>	<u>3 464 140</u>
Kassa och bank	11	305 954	249 047
Summa omsättningstillgångar		3 751 303	3 713 187
SUMMA TILLGÅNGAR		171 904 765	165 343 116

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 505 663	81 505 663
Upplåtelseavgifter		38 065 448	38 065 448
Fond för yttre underhåll		3 291 213	2 797 692
		<u>122 862 324</u>	<u>122 368 803</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 666 020	-6 525 561
Årets resultat		-4 336 468	-1 646 938
		<u>-13 002 488</u>	<u>-8 172 499</u>
Summa eget kapital		<u>109 859 836</u>	<u>114 196 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>37 635 036</u>	-
		37 635 036	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	21 871 221	49 843 576
Leverantörsskulder		1 014 910	123 165
Övriga kortfristiga skulder	13	82 434	2 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>1 441 328</u>	<u>1 177 371</u>
		24 409 893	51 146 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>171 904 765</u>	<u>165 343 116</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6%.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Antal år

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme	330
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-50
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm.	20-50
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm.	20-50
- Inre ytskikt mm.	10-15
- Bredband (fullt avskriven 2018/2019)	15
- Solceller	15

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värde

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och janspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter	8 886 416	8 508 054
Hyror, bostäder	245 599	241 771
Hyror, lokaler	55 539	50 773
Hyror, garage och p-plats	120 280	125 690
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-395	-1 200
Elavgifter / IMD	449 453	486 318
Avgift, bränsletillägg	7 434	7 525
Summa	9 764 326	9 418 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 137	39 818
Erhållet elstöd	201 534	-
Övriga rörelseintäkter	1 791	32 286
Försäkringsersättningar	-	1 016
Avgift andrahandsuthyrning	-	437
Summa	224 462	73 557

Brf Voxnan
769607-7986

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Drift		
Reparationer	1 298 624	458 655
Fastighetsavgift bostäder	273 308	261 268
Fastighetsskatt lokaler	12 520	12 520
Tomträttsavgäld	555 500	555 500
Försäkringspremie	301 458	267 997
Självrisk	-	-40 000
Kabel- och digital-TV	300 067	57 642
Pcb/Radonsanering	14 850	61 374
Klottersanering	2 516	-
Obligatoriska besiktningar, hiss	56	5 258
Bevakningskostnader	15 682	19 968
Brandskydd	-	48 270
Övriga utgifter, köpta tjänster	153 704	171 083
Snöröjning	220 340	140 251
Trädgårdsskötsel	132 944	118 827
Förbrukningsinventarier/material	10 493	16 326
El	1 121 806	1 131 694
Uppvärmning	1 443 225	1 389 437
Vatten	489 466	509 617
Sophämtning	325 126	371 721
	<u>6 671 685</u>	<u>5 557 408</u>
Underhåll		
Bostäder	108 063	21 000
Källartrappor	3 125	-
Skyddsrum	991 854	-
Installationer	-	5 910
VA/Sanitet	-	2 494
Ventilation	-	30 706
El	83 447	7 650
Fönster	-	9 475
	<u>1 186 489</u>	<u>77 235</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>7 858 174</u>	<u>5 634 643</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningsarvode, totalförvaltning	1 132 083	1 119 118
Teknisk förvaltning utöver avtal	77 421	63 097
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 779	34 676
IT-kostnader	8 100	256 793
Kontorsmaterial	928	8 680
Revisionsarvode	83 125	32 500
Konstaterade kundförluster hyror/avgifter	10 298	28
Besiktning- och utredningskostnader	5 156	12 200
Konsultarvoden	56 750	115 975
Övriga externa tjänster	7 319	-
Juridiska åtgärder och arvoden	81 374	70 510
Kreditupplysningar	2 083	4 190
Panter och överlåtelser	29 350	43 147
Medlems- och föreningsavgifter	7 854	5 162
Bankkostnader	7 463	7 762
Styrelsemöten, årsstämma, föreningsaktiviteter	16 321	44 121
Summa	1 531 404	1 817 959

Not 6 Personalkostnader och arvoden**Medelantalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	144 360	101 449
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	22 171	15 028
Sociala kostnader	51 209	33 717
Summa	217 740	150 194

Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	175 467 538	175 467 538
-Ombyggnad	12 870 898	12 870 898
	<u>188 338 436</u>	<u>188 338 436</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 918 998	-23 718 345
-Årets avskrivning byggnad	-3 043 201	-3 043 201
-Årets avskrivning ombyggnad	-157 452	-157 452
	<u>-30 119 651</u>	<u>-26 918 998</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 218 785	161 419 438

Taxeringsvärde		
Byggnader	108 710 000	108 710 000
Mark	81 542 000	81 542 000
	190 252 000	190 252 000
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	1 252 000	1 252 000
	190 252 000	190 252 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	223 969	41 419
-Nyanskaffningar	-	182 550
	223 969	223 969
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 078	-8 284
-Årets avskrivning	-44 794	-44 794
	-97 872	-53 078
Redovisat värde vid årets slut	126 097	170 891

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	39 600	-
Investeringar	9 808 580	39 600
Redovisat värde vid årets slut	9 848 180	39 600

Not 10 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	9 497	403 008
Skattefordran	8 455	20 495
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 092 907	2 455 979
Summa	3 110 859	2 879 482

Not 11 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handelsbanken	305 954	249 047
	305 954	249 047

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-08-31	Ammortering /Upplåning	2022-08-31
Stadshypotek 3919	2028-01-30	3,64%	9 588 000	12 000	9 600 000
Stadshypotek 5736 (kortfr)	2023-10-02	4,36%	7 448 000	152 000	7 600 000
Stadshypotek 8883	2025-09-30	4,02%	5 649 469	64 281	5 713 750
Stadshypotek 2463	2025-09-30	4,02%	988 750	-	
Stadshypotek 8789	2024-12-01	3,80%	5 942 562	-	
Stadshypotek 8790 (kortfr)	2023-12-10	3,74%	9 801 415	18 411	9 819 826
Stadshypotek 8791	2026-12-01	3,65%	4 993 750	6 250	5 000 000
Stadshypotek 5719 (kortfr)	2023-10-02	4,36%	2 998 125	-	
Stadshypotek 5720	2028-03-30	3,62%	3 098 062	-	
Stadshypotek 0881 (kortfr)	2023-10-03	4,36%	1 499 062	-	
Stadshypotek 0882	2026-03-30	4,01%	1 499 062	-	
Stadshypotek 9192	2027-06-01	4,06%	3 000 000	-	
Stadshypotek 8499	2026-09-01	4,40%	3 000 000	-	
Stadshypotek			-	6 010 000	6 010 000
Stadshypotek			-	6 100 000	6 100 000
			59 506 257		49 843 576
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 871 221		-49 843 576
Långfristig del av långfristig skuld			37 635 036	12 362 942	-

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 619 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld (avser känd amortering vid bokslutsdagen).
Av den långfristiga delen förfaller 21 746 602 till betalning/ska omförhandlas under nästkommande räkenskapsår. Resterande skuld 37 759 655 kr förfaller till betalning mellan 2-5 år.

Not 13 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga kortfristiga skulder	82 434	2 700
	82 434	2 700

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	261 177	37 828
Upplupna elkostnader	71 000	120 712
Upplupna vattenkostnader	60 000	73 865
Upplupna värmekostnader	60 000	55 383
Upplupna kostnader renhållning	45 000	44 674
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	51 209	25 994
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda hyreintäkter och årsavgifter	860 442	786 415
	1 441 328	1 177 371

Övriga noter**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

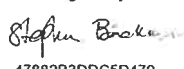
	2023-08-31	2022-08-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	66 323 000	66 323 000

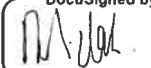
Eventalförpliktelser


Inga eventalförpliktelser är lämnade.


Underskrifter

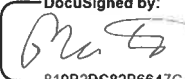
Stockholm 2024-02-07

DocuSigned by:

47882B3DDC5D479
Stephan Bäckman
Ordförande

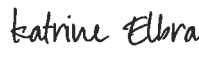
DocuSigned by:

E7FE421E3B994A6
Robin Andersson
Ledamot

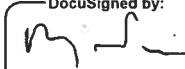
DocuSigned by:

9BEA9D0F53E640D
André Wong
Ledamot

DocuSigned by:

5DE025D18BF14EB
Viktor Rasch
Ledamot

DocuSigned by:

819B29C82B6647C
Robert Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-02-08

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3
Katrine Elbra
Godkänd revisor, KPMG AB

DocuSigned by:

6C63BE78D34C9
Björn Sjödin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Voxnan, org. nr 769607-7986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Voxnan för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

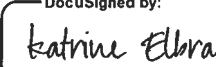
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

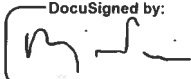
Anmärkning

Föreningen har inte lämnat skattedeklaration enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen i rätt tid.

Stockholm 2024-02-08

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B0483
Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

6C153BF789D34C9
Björn Sundin
Förtroendevald revisor

Motion till årsstämman 2024

Ändring av våra trivselregler gällande rökning

Rökning är enligt Folkhälsomyndigheten en av de främsta riskfaktorerna för sjukdom. Och även personer i omgivningen påverkas negativt genom rökning. Att bo i ett flerfamiljshus innebär att man bor nära sina grannar och det gäller att visa omtanke och hänsyn.

Jag yrkar därför att våra trivselregler ska ändras på det sätt som framgår nedan. Syftet med denna ändring är att stegvis uppnå rökfrihet i lägenheter, på balkonger och uteplatser i anslutning till lägenhet, samtidigt som nuvarande boende som är rökare inte påverkas. Allt för att vi boende ska kunna vila i en trygg och hälsosam boendemiljö.

Jag inser/tror att vi som bostadsförening inte har rätt att avhysa någon som trotsar våra trivselregler. Dock tror jag att en medvetenhet om dessa vid köp av lägenhet, vad gäller rökning enligt mitt förslag, kommer att leda till en rökfri boendemiljö över tid.

Se nedan förslag på tillägg till våra trivselregler, skrivet nu i fet stil för uppmärksamhet i motionen:

Lena Axelsson, lgh 0793

Trivselregler

För vår gemensamma säkerhet, miljö och trivsel gäller följande:

- Ställ inte miljöfarligt avfall i grovsoprummet.
- Koppla inte fläkten i köket till ventilationen.
- Förvara inte saker i trapphuset och källargångarna.
- Förvara inte brandfarliga produkter i förråden. Läs mer om förvaring av brandfarligt [här](#).
- Grilla inte på balkongen.
- Ha inte blomlådor och krukor utanför eller ovanpå balkongräcket.
- **Det är inte tillåtet att röka i lägenheten eller på balkong/uteplats i anslutning till lägenhet (detta gäller boende som blivit medlemmar i föreningen efter 2024-XX-XX)**

Det är inte tillåtet att röka på eller i anslutning till lekplats.

Rökning kan få förekomma på gården med gott avstånd till port och hus

- Spela inte hög musik eller orsaka inte störande ljud mellan 21 och 07 på vardagar och 22 och 10 på helgdagar utan dina närmaste grannars godkännande. Gäller även utomhus.
- Om du känner dig störd av en granne, tala med denne innan du kontaktar styrelsen.
- Kör långsamt och försiktigt, det finns många barn i området.
- Parkering är endast tillåten på angivna platser.
- Tvätta inte bilen på gården eller i garaget.
- Kontakta förvaltaren om du upptäcker ohyra i lägenheten.
- Anlita alltid behörig hantverkare vid elektriska installationer eller våtrumsarbeten.
- Alla lägenheter ska ha hemförsäkring och vara utrustade med brandvarnare.

Motionen är inlämnad till Vice ordföranden Viktor Rasch 2024-01-21

BILAGA 1

Nedan text angående rökfria områden som införts av Tyresöbostäder:

Nu har vi rökfria kontrakt och rökfria områden

Våra områden Hasselbacken, Temyntan och Töresjövägen är rökfria områden. Det betyder att man inte får röka i lägenheten, på balkong/uteplats eller i området. Något man godkänner när man tecknar sitt kontrakt. Dessutom, sedan 2018, blir alla våra nytecknade kontrakt så kallade rökfria kontrakt. Det innebär att du som boende inte får röka i lägenheten, på balkong/uteplats eller i direkt anslutning till vår fastighet. Detta gäller även vid byten, eftersom även det blir nya kontrakt.

En hälsosam boendemiljö

Tyresö Bostäder har som mål att alla våra lägenheter ska vara rökfria i framtiden. Hur lång tid det tar vet vi inte, då det blir rökfria kontrakt först när någon flyttar ut och en ny hyresgäst tecknar ett nytt kontrakt. Rökfria kontrakt kan således innebära att du inte får röka i din lägenhet eller på balkong/uteplats men grannen får det.

"Rökning är enligt Folkhälsomyndigheten en av de främsta riskfaktorerna för sjukdom. Och även personer i omgivningen påverkas negativt genom rökning. Att bo i ett hyreshus innebär att man bor nära sina grannar och det gäller att visa omtanke och hänsyn."

Nya regler om rökfria utomhusmiljöer från och med den 1 juli 2019

Från och med den 1 juli 2019 gäller en ny tobakslag, lagen (2018:2088) om tobak och liknande produkter. Lagen innehåller bland annat bestämmelser om fler rökfria miljöer. Det påverkar dig som bedriver verksamhet eller äger lokaler eller utomhusområden som allmänheten har tillträde till, exempelvis lekplatser. Läs mer om rökfria utemiljöer, rökförbud vid entréer och den nya lagen hos [Folkhälsomyndigheten](#)

Frågor och svar om rökfria områden samt rökfria kontrakt

För allas trivsel och hälsa!

Våra nybyggda hus på Hasselbacken och Temyntan är rökfria. Blivande hyresgäster får skriva under på att de inte kommer röka i fastigheten eller i området. Rökförbudet gäller i hela fastigheten, även på balkonger, uteplatser, lekplatser och i direkt anslutning till fastigheten. Här samlar vi de vanligaste frågorna. Detta gäller även för hyresgäster som tecknar nya kontrakt i vårt gamla bestånd.

Var gäller rökförbudet?

Förutom lägenheten och gemensamma utrymmen gäller rökfritt även på balkonger och uteplatser, i direkt anslutning till fastigheten samt i området. Det gäller även vid lekplatser.

Varför inför ni rökförbud i de här lägenheterna?

Tyresö Bostäder mår om våra boende och våra bostäder. Rökning sliter hårt på ytskikt såsom tapeter, golv och andra interiörer och medför ökade kostnader vid renovering. Dessutom vet vi att passiv rökning påverkar hälsan negativt. Vi vill erbjuda våra hyresgäster en så bra boendemiljö som möjligt.

BILAGA 2

Blir jag inte godkänd för hyresavtalet om jag talar om att jag är rökare?

Ja, självklart. Så länge du följer reglerna om rökförbud är du varmt välkommen som hyresgäst hos oss.

Om jag röker i fastigheten – vad gör ni då?

Som hyresgäst kommer du att få en tillsägelse, en så kallad anmaning. Om det upprepas kan du både bli uppsagd från din lägenhet och bli ersättningsskyldig för eventuella rökskador som uppstått i lägenheten.

Om mina vänner råkar röka på min balkong – vad gäller då?

Du som flyttar in skriver på en förbindelse att inte röka i och i anslutning till fastigheten. Du förbinder dig också att se till att andra som bor eller besöker din lägenhet respekterar rökförbudet.

Om min nya pojkvän är rökare, får han inte flytta in hos mig då?

Han får självklart flytta in, men du har fortfarande ansvar för att han inte röker där rökförbud råder.

Jag är rökare – hur långt ska ta mig för att röka för att det ska vara ok?

Rökförbudet gäller i din lägenhet, på balkong/uteplats, i gemensamma utrymmen och i direkt anslutning till fastigheten. Så länge du röker utanför dessa utrymmen och platser så är det ok.

Gäller rökförbudet även när jag har en fest?

Ja, rökförbudet gäller dygnet runt, året runt.

Kommer det här att gälla alla Tyresö Bostäders nyproducerade lägenheter i framtiden?

Det här är de första husen vi inför rökförbud helt i. Försöket kommer sedan att utvärderas, men vi tror att det kommer bli allt vanligare inte bara hos oss utan även hos andra fastighetsägare. Vi har även infört rökfria kontrakt för alla som tecknar nytt kontrakt hos oss idag.

Vad är syftet med rökfri fastighet?

Tyresö Bostäder mår om våra boende och våra bostäder. Rökförbud medför bättre trivsel och bättre hälsa för de boende samtidigt som kostnader vid renovering minskar. Höga renoveringskostnader påverkar i sin tur din hyra på sikt.

Är inte detta diskriminering?

Nej, vi har inte den uppfattningen. Vi diskriminerar ingen. Även rökare är välkomna i fastigheten, men rökförbud gäller. I takt med ökad kunskap om rökningens negativa effekter på hälsan känner vi att det här är ett naturligt steg. Rökfria platser blir allt vanligare i hela samhället. Bostaden är en plats där vi tillbringar mycket tid och därför är det extra viktigt med en bra miljö i hemmet.

Länk till Tyresöbostäder:

<https://www.tyresobostader.se/artikel/fragor-och-svar-om-rokfri-fastighet>

Svar till motion från Lena Andersson gällande uppdatering av föreningens trivselregler

Styrelsen uppskattar engagemanget i våra trivselregler, vilka inte har uppdaterats på ett antal år. Styrelsen uppmanar alla medlemmar i och med detta att läsa våra befintliga trivselregler, de finns listade i motionen i fråga och på föreningens hemsida.

Specifikt gällande motionen, vars andemening är att förbjuda rökning i lägenhet och balkong har styrelsen inte diskuterat frågan i sak utan vi vill först undersöka de juridiska följderna av sådana förbud.

Tills det är gjort yrkar styrelsen avslag på motionen.