

Årsredovisning

BRF Venus 2

769624-5799

Styrelsen för BRF Venus 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Venus 2 lämnar årsredovisning för sitt åttonde verksamhetsår. En ekonomisk plan i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) registrerades hos Bolagsverket 2015-03-27 och samma år förvärvade föreningen fastigheten Venus 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns ett flerfamiljshus i två våningar med källare. Våningsplanen består av 8 bostadsrättslägenheter om vardera två rum och kök. Källaren intymmer tre garageplatser samt förråd, tvättstuga, fjärrvärmeanläggning och cykelrum. Den sammanlagda bostadsytan är 368 kvm. Lägenheterna har upplåtits från april 2015. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med säte i Borlänge kommun.

Föreningens förvärv finansierades med insatser och upplåtelseavgifter med totalt 4 750 650 kr och banklån med 3 000 000 kr. Underhållsplan ingår i den ekonomiska planen. I enlighet med den ekonomiska planen görs en årlig avsättning till underhållsfond.

Under det första verksamhetsåret uppkom ett större negativt resultat beroende på att nedskrivning gjordes av innehavda aktier i Fastigheten Saresgatan 13-15 AB. Nedskrivningen på 4 644 971 kr var en engångspost och påverkade inte föreningens egna kapital, eftersom motsvarande uppskrivning gjordes av föreningens fastighet. De efterföljande verksamhetsåren har varit av normal karaktär och under åren 2021 och 2022 har verksamheten redovisat ett överskott på 4 435kr respektive 16 010kr.

Lägenhetstyp	Antal	Bostadsarea
2 rum och kök	8	368 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 8 st.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 847 kr/kvm

Under året har 0 överlåtelse ägt rum.

Styrelse

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Michaela Ulin
Emelie Lindgren
Daniel Lindgren

Samtliga är ordinarie styrelseledamöter.

Revisor

På föreningsstämman valdes som revisor, Torbjörn Sjöström, KPMG AB samt Jesper Johannesson till suppleant.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	328 500	297 645	301 100	301 300
Resultat efter finansiella poster	16 010	4 435	-74 618	35 727
Soliditet %	62	62	62	62
Balansomslutning	7 704 185	7 713 801	7 724 966	7 836 195

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 750 650	4 434 221	172 900	-4 587 259	4 435
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				4 435	-4 435
Förändring av reservfond		-35 125			
Fond för yttre underhåll			24 700		
Årets resultat					16 010
Belopp vid årets utgång	4 750 650	4 399 096	197 600	-4 572 399	16 010

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 572 399
Årets resultat	16 010
Yttre fond	-24 700
Uppskrivningsfond	35 125
<i>Summa</i>	<i>-4 545 964</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Balanseras i ny räkning	-4 545 964
<i>Summa</i>	<i>-4 545 964</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	328 500	297 645
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		328 500	297 645
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-204 933	-191 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-65 183	-57 552
Summa rörelsekostnader		-270 116	-248 690
Rörelseresultat		58 384	48 955
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 374	-44 520
Summa finansiella poster		-42 374	-44 520
Resultat efter finansiella poster		16 010	4 435
Resultat före skatt		16 010	4 435
Årets resultat		16 010	4 435

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 269 536	7 327 659
Inventarier, verktyg och installationer		17 062	24 122
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 286 598	7 351 781
Summa anläggningstillgångar		7 286 598	7 351 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 250	57 750
Övriga fordringar		155	9 484
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 405	67 234
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		353 182	294 786
<i>Summa kassa och bank</i>		353 182	294 786
Summa omsättningstillgångar		417 587	362 020
SUMMA TILLGÅNGAR		7 704 185	7 713 801

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 750 650	4 750 650
Uppskrivningsfond	4 399 096	4 434 221
Fond för yttre underhåll	197 600	172 900
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 347 346	9 357 771
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 572 399	-4 587 259
Årets resultat	16 010	4 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-4 556 389	-4 582 824
Summa eget kapital	4 790 957	4 774 947
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 2 737 500	2 767 500
Summa långfristiga skulder	2 737 500	2 767 500
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	6 500	-
Leverantörsskulder	15 143	11 293
Skatteskulder	11 170	18 690
Övriga skulder	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 915	111 371
Summa kortfristiga skulder	175 728	171 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 704 185	7 713 801

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid på byggnader är 100 år.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	hyror	-312 000	-264 195
	hyra garage	-10 000	-10 000
	övriga fakturerade	-6 500	-23 600
	Summa	-328 500	-297 795

Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Reparation och underhåll	–	9 400
	El/uppvärmning	59 793	58 011
	Vatten	17 519	15 925
	Städning och renhållning	21 365	18 559
	Datakommunikation	8 090	7 720
	Övriga fastighetskostnader	28 186	15 228
	Redovisningstjänster	18 716	18 198
	Revisionstjänster	10 625	9 400
	Försäkringar	19 662	24 400
	Administrativa tjänster	424	274
	Bankkostnader	1 000	1 000
	Fastighetsskatt	11 170	9 345
	Förbrukningsmaterial	455	1 723
	Förbrukningsinventarier	1 678	1 955
	Förseningsavgift deklaration	6 250	–
	Summa	204 933	191 138

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 299 716	2 299 716
	Utgående anskaffningsvärden	2 299 716	2 299 716
	Ingående avskrivningar	-358 428	-307 936
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-22 998	-22 998
	Utgående avskrivningar	-381 426	-330 934

Ingående uppskrivningar	4 644 971	4 644 971
Förändringar av uppskrivningar		
Omklassificeringar m.m.	-	7 631
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-35 125	-35 125
Utgående uppskrivningar	4 609 846	4 617 477
 Förändringar av nedskrivningar		
Anskaffningsvärde mark	741 400	741 400
Utgående nedskrivningar	741 400	741 400
 Redovisat värde	7 269 536	7 327 659

Taxeringsvärde, byggander, 2 566 000 kr
Taxeringsvärde, mark, 910 000 kr
Totalt taxeringsvärde, 3 476 000 kr

Ovanstående siffror har ändrats på så sätt att ingående anskaffningsvärdet har justerats med värdet på marken, som uppgick till 741 400 kr. Anskaffningsvärdet för mark ligger nu på en separat rad.

Not 5	Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 767 500	2 797 500
	Kortfristig del 30000:-		
Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
	Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

UNDERSKRIFTER

Borlänge 27/8 - 2023

Michaela Uhlin



Emelie Lindgren



Daniel Lindgren



Min revisionsberättelse har lämnats

27/8 - 2023



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Venus 2, org. nr 769624-5799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Venus 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi- onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Venus 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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.

Borlänge den 24 augusti 2023



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor