

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Medlemsinformation

Flerårsöversikt

Förändring av eget kapital

Resultatdisposition

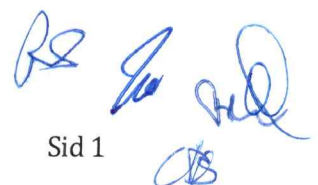
Resultaträkning

Balansräkning

Redovisningsprinciper

Upplysningar till resultat- och balansräkning.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Several handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or names.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väppeby Backe i Bålsta avger årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger mark och byggnader på fastigheten Väppeby 6:6. Byggnaderna uppfördes 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Den senast ändringen registrerades 26 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ove Lådö	Ordförande	i tur att avgå
Jorma Mobrin	Sekreterare	
Berth Lundström	Ledamot	i tur att avgå
Reijo Silander	Ledamot	i tur att avgå
Andreas Björke	Ledamot	
Birgit Pauels	Suppleant	i tur att avgå
Britt-Marie Westermarck	Suppleant	i tur att avgå

Firmateckning:

Firman tecknas förutom av styrelsen av Ove Lådö i föreningen med Reijo Silander eller Berth Lundström.

Säte:

Styrelsen har sitt säte i Håbo kommun, Upplands län.

Revisor:

Revisor under året har varit Jörgen Götehed och revisorssuppleant Erik Davidsson båda från BoRevision AB.

Valberedningens sammansättning:

Inger Oscarsson	Ordförande och sammankallande
Clary Engström	Ledamot

Information angående avtal.

Föreningen har under året tecknat avtal med Imek Energi AB för installation av bergvärme med tillhörande hybridpaneler för el och varmvatten. Ombyggnad av miljörum har skett genom Aåmo Bygg AB samt leverans av tillbyggnad genom J Lundqvist Trävaror AB.

Avtal med BoKlok Våppeby Äng finns för samfällighet. För hissar finns avtal med Dekra AB och TK Elevator Sverige AB. Avtal med E.On Kundsupport Sverige AB finns för elleveranser med avtal om fjärrvärme har upphört under sensommaren 2022.

Finlarm AB har installerat portlås och beställningen har skett genom avrop.

Håbo Kommun fakturerar för renhållning, vatten och avlopp.

Med Nordea Hypotek finns fem lån och som omsätts vart femte år utom ett av lånen som tecknats på tre år.

Fasthetsförsäkring hos Folksam har tecknats genom Söderberg & Partners AB.

HSB Boservice i Uppland AB finns avtal om administrativ förvaltning och vid årsskiftet upphörde avtalet om fastighetsskötsel som efter årsskiftet ersätts av Bålsta gräv för halkbekämpning och Veterankraft övrig fastighetsskötsel.

Aval finns med Unitet Eyes AB om brandsamverkan och för telefon och bredband.

För ventilation och OVK anlitar vi Ulf Öberg AB och föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll enligt underhållsplan:

Inga underhåll enligt plan utfördes under 2022.

Reparationer:

Kostnader för hissreparation och underhåll av hissar har varit omfattande och uppgår till 282 710 kronor (84 563). Två stycken nya CPI Synchron och en nätdel har bytts ut.

Investeringar:

Energiinvestering har skett i bergvärme genom 8 borrhåll kompletterat med solfångare och solceller vilket medfört att uppvärmning av bostäder genom fjärrvärme har avvecklats.

Därutöver har föreningen investerat i robotgräsklippare samt nytt system för portlås.

Total uppgår investeringarna till 5 741 923 (90 735) kronor.

Besiktningar:

Besiktning under året har skett av hissar.

Ekonomi:

Årets resultat uppgår till 65 012 (59 933) kronor. Resultatet har förbättrats främst genom kostnadsbesparingar i uppvärmning av föreningens bostäder.

Nytt grönt lån beviljades med 5 400 000 kronor för att genomföra energiinvesteringen.

Likviditeten är fortsatt god.

Totalt har lån amorterats med 967 304 kronor (900 000). 

  
Sid 3 

Väsentliga händelser som inträffat efter räkenskapsåret slut.

Styrelsen fortsätter energisatsningen enligt ursprungliga planer beslutade på extra föreningsstämma 2021. Årsavgiften har höjts med 5% från och med 1 januari 2023 för att motverka ökade driftskostnader på grund av inflation samt risk för ökade räntekostnader på föreningens lån.

Planerade åtgärder under 2023

Målsättningar:

Styrelsen tidigare målsättning hur underhåll enligt plan och nyinvesteringar ska finansieras bör förändras i avvaktan på stabileserad inflation och begränsning av räntehöjningar. Genom att slutföra energiinvesteringen bör höjda årsavgifter kunna begränsas i framtiden.

Lån:

Styrelsen har för avsikt att ansöka om ytterligare lån på 1 200 000 kronor för att slutföra energiinvesteringen.

Underhåll enligt underhållsplan och investeringar:

Mindre underhåll enligt plan planeras och fortsatt energiinvestering omfattar batterier och solceller.

Ekonomi:

Styrelsen har budgeterat ett överskott på 215 000 kronor före disposition av yttre underhåll. Likviditeten förväntas fortsatt vara mycket god och likvida medel avser avräkningskonto hos HSB.

Stadgar

Styrelsen lämnar motion om ändring av stadgarna kring enskilds medlems rätt vid ombyggnad av bostad. Orsaken till stadgeändring beror på ändrad lagstiftning. <

AS Jf D
Sid 4
AB

Medlemsinformation

Årsavgiften 2022 har i genomsnitt varit 772 (760) kronor per kvm och för 2023 beräknas den öka till 810 kronor.

Avgifterna ska täcka drift-, underhållskostnader samt för räntor och amortering på föreningens lån.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 (62).

Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Väppeby 6:6 taxeringsvärde uppgår till 70 600 000 (52 000 000) kronor, varav byggnadsvärdet är 56 000 000 (42 000 000) kronor.

Bostadsrättslägenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	28 st
	4 rok	12 st
Summa		40 st

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 664 kvm. Till varje bostadsrättslägenhet ingår parkeringsplats i årsavgiften.

Extra uthyrda parkeringsplatser	6 (10) st
Aktiverade laddstolpar för elbilar och laddhybrider	4 (3) st

Fastighetsförsäkring:

Byggnaderna är fullförsäkrade men utan bostadsrättstillägg. Byggnader är försäkrade hos Folksam genom Söderberg & Partners AB. 

  
Sid 5
AB

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor.

	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal kr/kvm:				
Årsavgift för bostäder	771	760	749	749
Låneskuld	9 441	8 231	8 203	8 401
Utfört underhåll enligt plan	0	65	186	256
Andra nyckeltal:				
Likvida medel	2 197	2 399	1 718	2 409
Eget kapital	63 875	63 810	63 750	63 962
- Varav fond för yttre underhåll	1 050	1 000	943	922
Soliditet i %	64,3	67,4	67,0	67,0
Nettoomsättning	2 890	2 850	2 788	2 781
Årets resultat	65	60	-212	172
Resultat efter finansiella poster	65	60	-212	172
Utfört underhåll enligt plan	0	236	233	126

Definitioner och nyckeltal:**Genomsnitt kr/kvm:**

Årsavgift för bostäder beräknas på årsavgifterna i förhållande till den totala bostadsytan.

Låneskuld beräknas på föreningens totala lån i förhållande till totala bostadsytan.

Underhåll enligt plan beräknas på kostnaderna för yttre underhåll i förhållande till den sammanlagda bostadsytan för lägenheterna.

Andra nyckeltal:

Likvida medel består av avräkningskonto hos HSB.

Eget kapital och fond för yttre underhåll framgår av balansräkningen.

Soliditet är ett mått på hur föreningen finansierar tillgångarna. Soliditet beräknas på eget kapital i förhållande till samtliga tillgångar.

Nettoomsättningen, årets resultat och resultat efter finansiella poster framgår av resultaträkningen.

Utfört underhåll enligt plan framgår av resultaträkningens not 3. <


Sid 6 

Förändring i eget kapital:

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 300 000	1 000 000	449 936	59 933	63 809 869
Disposition enligt stämmans beslut:					
Avsättning till fond för yttre underhåll		286 363		-286 363	0
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-236 363		236 363	0
Balanseras i ny räkning			9 933	-9 933	0
Årets resultat				65 012	65 012
Belopp vid årets utgång	62 300 000	1 050 000	459 869	65 012	63 874 881

Resultatdisposition:**Till föreningsstämmans förfogande står följande att disponera:**

Balanserat resultat	459 869
Årets resultat	65 012
Disponibla medel	524 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

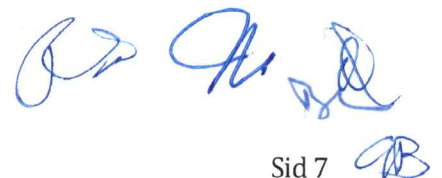
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	474 881
Disponibla medel	524 881

Fond för yttre underhåll, under förutsättning att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till disposition:

Belopp vid 2023 års ingång	1 050 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Användning av fond för yttre underhåll	0
Belopp vid 2023 års utgång	1 100 000

Ekonomisk ställning och resultat:

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. 



Resultaträkning

	Not	2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 889 570	2 849 502
Försäkringsersättning		<u>-238</u>	<u>14 472</u>
Summa rörelseintäkter		2 889 332	2 863 974
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 498 425	-1 648 460
Övriga externa kostnader	4	-64 360	-29 738
Personalkostnader och arvoden	5	-63 117	-51 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-789 548</u>	<u>-687 550</u>
Summa rörelsekostnader		-2 415 450	-2 417 657
Rörelseresultat		473 882	446 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 448	1 852
Rätekostnader och liknande resultatposter		<u>-412 318</u>	<u>-388 236</u>
Summa finansiella poster		-408 870	-386 384
Årets resultat		<u><u>65 012</u></u>	<u><u>59 933</u></u> 



Balansräkning

Not 2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

7

Byggnader och mark

96 761 395

91 831 580

Maskiner och andra tekniska anläggningar

340 800

318 240

Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar

0

23 175

Summa materiella anläggningstillgångar

97 102 195

92 172 995

Summa anläggningstillgångar

97 102 195

92 172 995

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

8 2 261 971

2 516 076

Förutbetalda kostnader och upplupna
intäkter

9 14 829

28 544

Summa kortfristiga fordringar

2 276 800

2 544 620

Summa omsättningstillgångar

2 276 800

2 544 620

Summa tillgångar

99 378 995

94 717 615

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

62 300 000

62 300 000

Fond för yttre underhåll

1 050 000

1 000 000

Summa bundet eget kapital

63 350 000

63 300 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

459 869

449 935

Årets resultat

65 012

59 933

Summa fritt eget kapital

524 881

509 868

Summa eget kapital

63 874 881

63 809 868

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 26 382 927

22 265 023

Summa långfristiga skulder

26 382 927

22 265 023

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 8 207 096

7 892 304

Leverantörsskulder

327 884

224 835

Skatteskulder

65 268

116 674

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

11 520 939

408 911

Summa kortfristiga skulder

9 121 187

8 642 724

Summa eget kapital och skulder

99 378 995

94 717 615

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	65 012	59 933
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>789 548</u>	<u>687 550</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	854 560	747 483
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	65 363	-118 371
Ökning (+) minskning (-) övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>163 671</u>	<u>65 412</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 083 594	694 524
Investeringsverksamheten		
Investeringar	<u>-5 718 748</u>	<u>-113 550</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 718 748	-113 550
Finansieringssverksamheten		
Ökning (+)/minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>4 432 696</u>	<u>100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 432 696	100 000
Årets kassaflöde	-202 458	680 974
Likvida medel vid årets början	<u>2 399 230</u>	<u>1 718 256</u>
Likvida medel vid årets slut	<u><u>2 196 772</u></u>	<u><u>2 399 230</u></u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna det belopp de beräknas inflyta. Tillgångarna är värderade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar.

Avskrivning av ursprungligt anskaffningsvärde av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 107 år. Anskaffningar därefter avskrivs enligt plan med avskrivningstider mellan 10-25 år.

Upplysningar till resultaträkningen	2022	2021
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter för bostäder	2 826 000	2 784 864
Hysesintäkter p-platser och laddstolpar	60 200	53 650
Överlåtelseavgift	2 416	5 950
Panförskrivningsavgift	952	2 377
Övriga intäkter	2	2 661
Summa nettoomsättning	2 889 570	2 849 502

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Fastighetsskötsel	212 986	209 256
Serviceavtal	35 406	28 940
Hissbesiktning och OVK	6 744	9 604
Snörenhållning	13 519	4 944
Förbrukningsmaterial	384	2 909
Reparationer	310 114	161 029
Elavgifter	177 330	77 574
Fjärrvärme	329 310	497 610
Vatten och avlopp	160 916	166 756
Sophämtning	83 709	80 957
Fastighetsförsäkringar	27 199	25 722
Bredband	5 793	0
Kommunal fastighetsavgift	59 761	57 708
Administrativ förvaltning	40 237	41 507
Samfällighet	19 042	29 887
Stämma och styrelsemöten	0	400
Brandskydd	15 975	17 294
Summa driftskostnader	1 498 425	1 412 097

	2022	2021
Underhållskostnader enligt plan		
Rengöring av tak	0	42 925
Ventilation	0	89 375
Ledbelysning i trappuppgångar	0	104 063
Underhållskostnader enligt plan	0	236 363
Summa drift- och underhållskostnader	1 498 425	1 648 460

Not 4 Övriga externa kostnader

Hyra av inventarier	0	1 800
Förbrukningsinventarier	8 073	5 536
Resekostnader	1 485	0
Kreditupplysningar och inkasso	225	1 058
Representation	6 674	0
Kontorsmaterial	1 085	0
Telefon	13 664	14 455
Revisionsarvode	14 875	13 105
Kostnader för föreningsstämmor	2 945	0
Kostnader för styrelsemöten	2 376	0
Övriga externa tjänster	6 500	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	248	284
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	-7 200
Övriga kostnader	800	700
Summa övriga externa kostnader	64 360	29 738

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvoden	49 300	42 100
Arvoden til valberedningen	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatt	6 329	4 809
Utbildning	2 488	0
Summa övriga externa kostnader	63 117	51 909

Not 6 Finansiella poster

Ränteintäkter från avräkningskonto HSB	-3 512	-1 852
Ränteintäkter för skatter och avgifter	64	0
Övriga finansiella kostnader	760	2 180
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	-128	1 174
Dröjsmålsräntor	1 295	0
Räntekostnader	410 391	384 882
Summa finansiella poster	408 870	386 384



Uppllysningar till balansräkningen

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	77 630 375	77 540 000
Årets anskaffningar	5 679 488	90 375
Ingående avskrivning	-5 863 165	-5 218 275
Årets avskrivning	-744 453	-644 890
Byggnader	76 702 245	71 767 210

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	52 150	52 150
Ingående avskrivning	-7 780	-2 560
Årets avskrivning	-5 220	-5 220

Markanläggningar

	39 150	44 370
--	--------	--------

Mark

	20 020 000	20 020 000
--	------------	------------

Byggnader, mark och markanläggningar

	96 761 395	91 831 580
--	------------	------------

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärde	374 463	374 463
Årets anskaffningar	62 435	0
Ingående avskrivning	-56 223	-18 783
Årets avskrivning	-39 875	-37 440

Maskiner och andra tekniska anläggningar

	340 800	318 240
--	---------	---------

Anläggningstillgångar

	97 102 195	92 172 996
--	------------	------------

Redovisning av anläggningstillgångar har fördelats på de poster som anges i årsredovisningslagen SFS nr: 1995:1554.

Avskrivningar varier för byggnader mellan 1-25% per år, för markanläggning 10% och inventarier mellan 10-20%. Föregående års värden har fördelats på likartat sätt.

Not 8 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Uppsala	2 196 773	2 399 230
Skattekonto	61 282	116 846
Hysesfordringar	3 916	0
Övriga fordringar	2 261 971	2 516 076

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	0	14 472
Medlemsavgifter	5 560	0
Försäkringskostnader	9 269	8 662
Övriga förutbetalda kostnader	0	5 410

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 829

28 544

13a

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare Nordea Hypotek

Ränta	Ränta bundet t.o.m.	antal år	Amortering per år		
1,15	2023-06-21	5	100 000	7 394 596	7 494 596
1,20	2024-04-17	5	400 000	6 656 057	7 056 057
1,17	2025-01-22	3	150 000	7 037 500	7 242 304
1,10	2026-10-20	5	150 000	8 214 370	8 364 370
1,52	2027-02-17	5	112 500	5 287 500	0
			912 500	34 590 023	30 157 327

Avgår kortfristiga skulder till kreditinstitut

Omsättning av lån 2023-06-21	7 394 596	7 242 304
Nästa års amortering på övriga lån	812 500	650 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 207 096	7 892 304

Långfristiga skulder till kreditinstitut 26 382 927 22 265 023

Upplysning om skulder som förfaller efter 5 år 0 15 020 427

Föreningen har tidigare år tolkat upplysning om skulder som förfaller efter 5 år som att lånen alltid förlängs. Vid genomgång med föreningens revisorer ändrar vi från och med 2022-12-31 att endast lån som har längre bindingstid mer än 5 år ska behandlas under denna rubrik.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 360 000	35 360 000
----------------------	------------	------------

Upplysningar till balansräkningen

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader:

Revisionsarvoden	14 000	13 000
Elavgifter	52 661	8 617
Fjärrvärme	10 319	89 516
Räntekostnader	54 248	49 147
Hissreparationer	0	7 500
BoKlok Väppeby Äng	0	5 000
Övriga upplupna kostnader	157 500	0

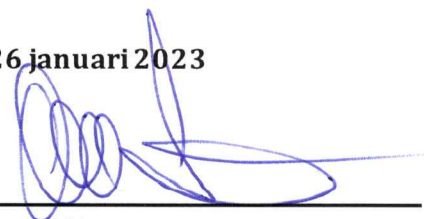
Förutbetalda intäkter:

Månads- och parkeringsavgifter	232 211	236 131
--------------------------------	---------	---------

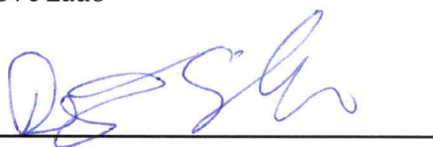
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

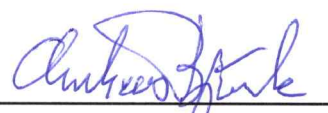
520 939	408 911
---------	---------

Bålsta den 26 januari 2023


 Ove Lådö


 Jorma Mobrin

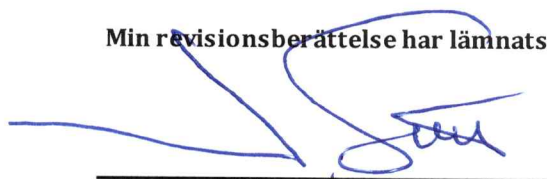

 Reijo Silander


 Andreas Björke


 Berth Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats

den 21/2 2023


 Jörgen Götehed
 BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Våppeby Backe, org.nr. 769613-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våppeby Backe för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

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

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

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen under året investerat i ett nytt system för portlås, vilket redovisats som investering med ca 232 tkr. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens förenklingsregelverk K2. Utifrån tillämpat regelverk borde utgiften helt eller delvis har redovisats som kostnad.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Våppeby Backe för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 21 / 2 2023



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor