

Årsredovisning för
BRF Vårsolen
714400-1901

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Per Westerlund, ordförande
Kristina Gahnström
Fredrik Bergström

Suppleanter

Mats Olsson
Isak Bladlund

Revisor

Alexandra Lindqvist

Valberedning

Mikael Gahnström
Anssi Pipponen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kokvrå
96 st	2 rum och kök
1 st	2 1/2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
2 st	Hyreslägenheter

Yta uppl med bostadsrätt:	8 062 m ²
Yta hyresrätt:	482 m ²

Renoveringar tidigare år

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskäring samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktring, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Hår och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskäring under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014. Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015. Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016. Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar, byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017. Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018. Elrenovering påbörjades 2019.. Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin. Elrenovering avslutades under 2020. Trädbeskärning, justering portar under 2020. Ny sopstation har byggts 2022. Nya p-platser 2022. Renovering av tvättugekorridor och torkrum och ny tvättmaskin har köps in 2022. Nytt föreningskontor för styrelsen 2022.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av VIND Redovisning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 318 417 kr och ianspråktagande med 0 kr.

Föreningen håller på med att upprätta en ny underhållsplan.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954. Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	FF-dag	Amortering/år
Handelsbanken nr 403506	2 000 000	1,20 %	2026-09-30	0
Handelsbanken nr 595914	3 000 000	3,96%	2028-06-01	0
Handelsbanken nr 209782	3 000 000	1,34%	2024-09-30	0
Handelsbanken nr 539172	2 405 692	4,95%	2024-03-01	24 300
Handelsbanken nr 529253	1 901 416	4,00%	2026-10-30	122 016
Handelsbanken nr 274862	2 970 849	1,48 %	2025-06-01	63 900
Handelsbanken nr 327660	1 569 459	1,08 %	2024-12-01	28 580

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	5 627 121	5 386 873	5 390 482	5 377 834
Resultat efter finansiella poster	23 690	-24 136	226 711	629 047
Soliditet %	28	28	26	25
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	639	-	-	-
Skuldsättning per kvm	1 972	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	2 090	-	-	-
Sparande per kvm	109	-	-	-
Räntekänslighet	3	-	-	-
Energikostnad per kvm	220	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	91	-	-	-

Definitioner: se not

I enlighet med BFNAR 2023:1 har nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 583 115	3 053 074	466 744
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		318 417	-318 417
Årets resultat			23 690
Vid årets slut	3 583 115	3 371 491	172 017

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 172 017 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	148 327
årets resultat	23 690
Totalt	172 017
Avsättning till yttre fond	318 417
Balanseras i ny räkning	-146 400
Summa	172 017

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 627 121	5 386 873
Övriga rörelseintäkter	3	28 057	44 109
		<u>5 655 178</u>	<u>5 430 982</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 231 300	-3 367 656
Övriga externa kostnader	5	-332 413	-201 758
Personalkostnader	6,7	-881 943	-862 578
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-814 048	-769 853
Rörelseresultat		<u>395 474</u>	<u>229 137</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 930	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-394 714	-253 273
Resultat efter finansiella poster		<u>23 690</u>	<u>-24 136</u>
Resultat före skatt		<u>23 690</u>	<u>-24 136</u>
Årets resultat		<u>23 690</u>	<u>-24 136</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 186 653	21 945 744
Inventarier, verktyg och installationer	10	173 243	84 363
		<u>21 359 896</u>	<u>22 030 107</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 900	1 900
		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 361 796</u>	<u>22 032 007</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 001	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 542	105 789
		<u>63 543</u>	<u>105 789</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 631 621	3 151 568
Summa omsättningstillgångar		<u>3 695 164</u>	<u>3 257 357</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 056 960</u>	<u>25 289 364</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 583 115	3 583 115
Fond för yttre underhåll		3 371 491	3 053 074
		<u>6 954 606</u>	<u>6 636 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		148 327	490 880
Årets resultat		23 690	-24 136
		<u>172 017</u>	<u>466 744</u>
Summa eget kapital		<u>7 126 623</u>	<u>7 102 933</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 686 361	11 441 724
		<u>9 686 361</u>	<u>11 441 724</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 161 055	5 644 476
Leverantörsskulder		270 613	127 822
Skatteskulder		41 116	27 530
Övriga kortfristiga skulder		145 369	126 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 823	818 300
		<u>8 243 976</u>	<u>6 744 707</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 056 960</u>	<u>25 289 364</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 690	-24 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		814 048	769 854
		<u>837 738</u>	<u>745 718</u>
Betald inkomstskatt		13 586	9 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		851 324	754 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		42 247	14 098
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-30 897	3 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten		862 674	772 407
Investeringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet			562 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-143 837	-1 170 141
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 837	-607 641
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-238 784	-214 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 784	-214 484
Årets kassaflöde		480 053	-49 718
Likvida medel vid årets början		3 151 568	3 201 286
Likvida medel vid årets slut		3 631 621	3 151 568

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-175 (se nedan)
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren**Nettoomsättning**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 870	58 872
Hysesintäkter lokaler	251 996	236 481
Hysesintäkter p-platser, garage	165 707	116 200
Årsavgifter bostäder	4 684 735	4 512 450
Årsavgifter lokaler	89 129	87 168
Kabel TV	376 684	375 702
Summa	5 627 121	5 386 873

I årsavgiften för bostäder ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt basutbud TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 787	20 348
Övriga intäkter	9 270	23 761
Summa	28 057	44 109

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhållskostnader	485 308	540 457
Fastighetsel	150 546	134 466
Uppvärmning	807 589	927 990
Vatten	787 329	756 007
Sophämtning	119 404	239 011
Fastighetsförsäkring	132 727	96 207
Fordonsförsäkringar	2 459	2 309
Internettjänster	485 732	421 084
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	260 206	250 126
Summa	3 231 300	3 367 657

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administration	96 235	75 083
Revisionsarvode	6 858	9 225
Förvaltningsarvode	126 850	117 448
Övriga främmande tjänster	93 898	
Övriga kostnader	8 572	
	332 413	201 756

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	<u>1</u>	<u>1</u>
Totalt	1	1

Not 7 Löner och ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och ersättningar	448 718	395 570
Styrelsearvode	99 583	134 000
Avgår periodisering fr 2022	-30 903	
Sociala kostnader	330 102	302 042
Övriga personalkostnader	<u>34 443</u>	<u>30 966</u>
	881 943	862 578

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	<u>394 710</u>	<u>253 277</u>
Summa	394 710	253 277

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	43 610 283	42 883 642
-Nyanskaffningar	33 837	1 170 141
-Avyttringar och utrangeringar		<u>-443 500</u>
Vid årets slut	<u>43 644 120</u>	<u>43 610 283</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-21 664 539	-21 346 606
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		443 500
-Årets avskrivning	<u>-792 928</u>	<u>-761 433</u>
Vid årets slut	<u>-22 457 467</u>	<u>-21 664 539</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 186 653	21 945 744
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 026 000</u>	<u>1 026 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 026 000</u>	<u>1 026 000</u>

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår totalt till 106 139 000
Varav 77 874 000 kronor avser byggnad och 28 265 000 kronor avser mark

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	375 203	375 203
-Nyanskaffningar	110 000	
	<u>485 203</u>	<u>375 203</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-290 840	-282 420
-Årets avskrivning	-21 120	-8 420
	<u>-311 960</u>	<u>-290 840</u>
Redovisat värde vid årets slut	173 243	84 363

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 900	1 900
Redovisat värde vid årets slut	1 900	1 900

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>	7 161 055	5 644 476
<i>Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen</i>	9 686 361	11 441 724
	<u>16 847 416</u>	<u>17 086 200</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
Summa ställda säkerheter	25 112 000	25 112 000

Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse, fastigo	6 309	6 309
Summa eventalförpliktelser	6 309	6 309

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Underskrifter

Norrtälje 2024-04-18




Per Westerlund
Styrelseordförande



Kristina Gahnström

Fredrik Bergström



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vårsolen

Org.nr 714400-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårsolen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vårsolen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrtälje den 19 april 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor