

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Vintersolen*

769639-5156

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vintersolen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Skellefteå.

#### Föreningen

Föreningen bildades i januari 2021. I mars 2022 förvärvades samtliga andelar i Sörböle Bostadsprojekt ekonomisk förening, org nr 769637-7105, till en initial köpeskilling. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Varpet 2 i Skellefteå kommun som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 6 212 kvm, varav 1 725 kvm är bostadsarea. Genom förvärvet erhöll föreningen även en entreprenad för uppförandet av 15 st radhusbostäder fördelade på 3 huskroppar samt 15 st förråd och 15 st carportar. För entreprenadens genomförande står i huvudsak NCC Sverige AB.

Bostadsrättsförenings nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-25 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Medlemsinformation

Föreningen har kontrakterat Axcell Fastighetspartner AB för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Handelsbanken.

Medlemsbostäder: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter:

Mattias Lindquist, styrelseordförande

Johan Edlund, ledamot

Otto Persson, ledamot

Linn Bergman, suppleant

Auktoriserad revisor:

Marie Bertilsson på Advice Revision i Växjö AB

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 132	
Resultat efter finansiella poster	-487	17
Soliditet %	64	58
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	651,78	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 940	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 940	
Sparande (kr) per kvadratmeter	56,89	
Räntekänslighet %	18,32	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	56,35	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99,3	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 725 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltalen är inte rättvisande för år 2022 då fastigheten var under nybyggnation.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterliggare höjningar kan bli aktuella.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlemsins- atser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	38 210 000	0	150 000	16 761
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Utdelning			16 761	-16 761
Underhållsfond		4 190	-4 190	
Årets resultat				-486 841
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 210 000</b>	<b>4 190</b>	<b>162 571</b>	<b>-486 841</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	162 571
Årets resultat	-486 841
<i>Summa</i>	<i>-324 270</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	34 500
Balanseras i ny räkning	-358 770
<i>Summa</i>	<i>-324 270</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 132 130	0
Övriga rörelseintäkter		–	16 761
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 132 130</b>	<b>16 761</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-183 359	–
Övriga externa kostnader	5	-27 892	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 969	–
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-796 220</b>	<b>–</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>335 910</b>	<b>16 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	6 487 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 272	–
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		–	-6 487 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 023	–
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-822 751</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-486 841</b>	<b>16 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-486 841</b>	<b>16 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-486 841</b>	<b>16 761</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 325 031	58 910 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 325 031</i>	<i>58 910 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 325 031</b>	<b>58 910 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 927	39 209
Övriga fordringar		569	5 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 760	12 073
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>41 256</i>	<i>56 595</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		417 585	7 569 807
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>417 585</i>	<i>7 569 807</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>458 841</b>	<b>7 626 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 783 872</b>	<b>66 536 402</b>

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	38 210 000	38 210 000	
Underhållsfond	4 190	–	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>38 214 190</i>	<i>38 210 000</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	162 571	150 000	
Årets resultat	-486 841	16 761	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-324 270</i>	<i>166 761</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 889 920</b>	<b>38 376 761</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 246 496	10 298 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 246 496</b>	<b>10 298 248</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 350 000	10 401 752	
Förskott från kunder	6 309	–	
Leverantörsskulder	42 564	649 152	
Aktuella skatteskulder	–	62 060	
Övriga skulder	62 060	6 487 940	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	186 523	260 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 647 456</b>	<b>17 861 393</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 783 872</b>	<b>66 536 402</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	335 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	584 969
Erhållen ränta	5 272
Erlagd ränta	-825 222
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>100 929</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	15 339
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7 164 986

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -7 048 718**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-103 504
-------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -103 504**

**Årets kassaflöde -7 152 222**

**Likvida medel vid årets början 7 569 807**

**Likvida medel vid årets slut 417 585**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Vid redovisning av fusion har föreningen tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) Redovisning av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.10 i detta allmänna råd.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

#### DEFINITION AV NYCKELTAL

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

##### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag. Föreningens huvudsakliga intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond och amortering föreningen.



#### Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnaden under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer. Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

#### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Stomme 120 år

Platta, grundläggning, markarbeten 120 år

Tak, fasad 50 år

Fönster, dörrar 30 år

Installationer 50 år

Inre underhåll (BRH:s ansvar) 120 år

Övrigt 50 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam

kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

De faktiska avskrivningarna kommer att skilja sig från de beräknade avskrivningarna i ekonomisk plan. Avvikelsen beror på skillnaden mellan uppskattat beräkningsunderlag och verkligt utfall i samband med komponentfördelningen. Avvikelsen medför dock inga ekonomiska nackdelar för föreningen utan är endast redovisningsmässig.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

#### Låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Not		2023	2022
2	Medelantalet anställda		
	Medelantalet anställda	0	0
Not		2023	2022
3	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 124 325	–
	Övriga intäkter	7 805	–
		<b>1 132 130</b>	–

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Taxebundna kostnader	97 212	-
	Fastighetsförsäkring	17 316	-
	Förvaltningskostnader	23 120	-
	Fastighetskostnader	45 711	-
		<b>183 359</b>	-

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	15 000	-
	Övriga externa kostnader	12 892	-
		<b>27 892</b>	-

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 738 350	54 738 350
	Utgående anskaffningsvärden	54 738 350	54 738 350
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-584 969	-
	Utgående avskrivningar	-584 969	-
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 171 650	4 171 650
	Bokfört värde mark	4 171 650	4 171 650
	<b>Redovisat värde</b>	<b>58 325 031</b>	<b>58 910 000</b>
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder 20 910 000 kr		
	Mark - bostäder 7 384 000 kr		
	Taxeringsvärde totalt 28 294 000 kr		

**Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Lån	Räntesats	Villkorsdag	Belopp	Amortering 24
Stadshypotek, 240719	4,980%	2024-02-29	5 149 124	25 876
Stadshypotek, 240721	3,940%	2024-12-01	5 149 124	25 876
Stadshypotek, 240722	3,950%	2025-12-01	5 149 124	25 876
Stadshypotek, 312789	3,980%	2027-12-01	5 149 124	25 876
Långfristiga skulder exklusive	10 246 496			
Nästa års amortering	103 504			
Lån som konverteras inom 1 år	10 298 248			
Redovisad kortfristig del	10 350 000			
Amortering inom 2-5 år	414 016			
Beräknade skulder om 5 år	20 078 976			

\* Två av lånen förfaller under 2024 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga dessa lån och kommer därmed inte lösa in de.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 700 000</b>	<b>20 700 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-72 445	-69 644
Förutbetalda intäkter	-94 636	-95 622
Övriga upplupna kostnader	-19 442	-95 223
	<b>-186 523</b>	<b>-260 489</b>

## *UNDERSKRIFTER*

Skellefteå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mattias Lindquist  
Styrelseordförande

Johan Edlund

Otto Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Marie Bertilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## PROPTECH SWEDEN Sverige

### Påverkare

Lina Hultegård  
lina.hultegard@nest.se

Leveranskanal: E-post

## MATTIAS LINDQUIST Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2024-06-05 11:19:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Mattias Lindquist  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198205017133

Datum

Mattias Lindquist  
mattias.lindquist82@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 178.174.193.153

## JOHAN EDLUND Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2024-06-13 16:55:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN EDLUND  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198301088517

Datum

Johan Edlund  
j.edlund83@gmail.com  
19830108-8517

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.211.228.136

## OTTO PERSSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2024-06-05 11:58:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Otto Persson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199307291758

Datum

Otto Persson  
otto.persson@icloud.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 79.138.93.140

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-13 20:19:42 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ELISABETH LINNÉA  
BERTILSSON

Datum

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199001134429

Marie Bertilsson

marie.bertilsson@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintersolen

Org.nr 769639-5156

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintersolen 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Vintersolen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Växjö den dag som framgår av elektronisk signatur

---

Marie Bertilsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende