

Årsredovisning

för

Brf Viste 2

769638-1792

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Brf Viste 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Härjedalen Funäsdalen 23:62.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av 15 st lägenheter har slutförts under 2022.

Flerårsöversikt (kkr)	2022	2021
Nettoomsättning	608	0
Resultat efter finansiella poster	-165	-12
Soliditet (%)	82,5	31,1
Kassalikviditet (%)	16,3	12,4
Årsavgift kr kvm/BOA	720	0
Driftskostnader kr kvm/BOA	426	0
Skuldsättning bolån kvm/BOA	8 916	0
Bostadsarea i kvm (BOA)	844	844

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 875 000	0	-12 390	7 862 610
Disposition av föregående års resultat:		-12 390	12 390	0
Årets resultat			-165 309	-165 309
Belopp vid årets utgång	7 875 000	-12 390	-165 309	7 697 301

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 390
årets förlust	-165 309
	-177 699

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 500
i ny räkning överföres	-221 199
	-177 699

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	607 656	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		607 656	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-207 982	0
Övriga externa kostnader	5	-30 258	-12 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 293	0
Summa rörelsekostnader		-633 533	-12 390
Rörelseresultat		-25 877	-12 390
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 432	0
Summa finansiella poster		-139 432	0
Resultat efter finansiella poster		-165 309	-12 390
Resultat före skatt		-165 309	-12 390
Årets resultat		-165 309	-12 390

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 133 507	23 115 654
Summa materiella anläggningstillgångar		44 133 507	23 115 654
Summa anläggningstillgångar		44 133 507	23 115 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar (hyror)		133 080	0
Övriga fordringar		3 360	1 398 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	130 870	2 433
Summa kortfristiga fordringar		267 310	1 401 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 719	752 489
Summa kassa och bank		190 719	752 489
Summa omsättningstillgångar		458 029	2 153 584
SUMMA TILLGÅNGAR		44 591 536	25 269 238

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 975 000	7 875 000
Summa bundet eget kapital		36 975 000	7 875 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 390	0
Årets resultat		-165 309	-12 390
Summa fritt eget kapital		-177 699	-12 390
Summa eget kapital		36 797 301	7 862 610
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9		
	10	4 991 662	0
Summa långfristiga skulder		4 991 662	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
		2 533 835	14 475 070
Leverantörsskulder		98 482	0
Övriga skulder		0	2 931 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	170 256	0
Summa kortfristiga skulder		2 802 573	17 406 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 591 536	25 269 238

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-165 309	-12 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		395 293	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		229 984	-12 390
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar (Hysesfordringar)		-133 080	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-131 796	-2 433
Förändring av leverantörsskulder		98 482	0
Förändring av kortfristiga skulder		-1 362 640	1 532 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 299 050	1 518 073
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 463 146	-23 065 654
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 413 146	-23 115 654
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		29 100 000	7 875 000
Upptagna lån		7 554 000	14 475 070
Amortering av lån		-14 503 573	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 150 427	22 350 070
Årets kassaflöde		-561 769	752 489
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		752 489	0
Likvida medel vid årets slut		190 720	752 489

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	607 672	0
	607 672	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	106 559	0
Taxebundna kostnader	94 025	0
Övriga kostnader	7 398	0
	207 982	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Programvaror	1 732	0
Företagsförsäkringar	14 566	12 167
Ersättningar till revisor	12 500	0
Bankkostnader	1 460	223
	30 258	12 390

Not 6 Byggnader och mark under uppförande

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	44 528 800	23 115 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 528 800	23 115 654
Årets avskrivningar	-395 293	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 293	0
Utgående redovisat värde	44 133 507	23 115 654
Bokfört värde byggnader	40 929 403	19 911 550
Bokfört värde mark	3 204 104	3 204 104
	44 133 507	23 115 654

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	2 427	0
Debitering VA 2022	9 340	0
Debitering Värme/Varmvatten 2022	106 559	0
	118 326	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen.	4 890 318	0
	4 890 318	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 7 525 497 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 991 662	0
	4 991 662	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 533 835	14 475 070
	2 533 835	14 475 070

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,60	2023-03-15	2 508 499	0
SEB	2,40	2024-04-28	2 508 499	0
SEB	3,11	2027-04-28	2 508 499	0
SEB Byggnadskredativ				14 475 070
			7 525 497	14 475 070
Kortfristig del av långfristig skuld			2 533 835	14 475 070

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	133 084	0
Beräknat revisionsarvode	12 500	0
Upplupna kostnader drift värme	24 672	0
	170 256	0

Månadsavgifter aviseras kvartalsvis i förskott och posten förutbetalda månadsavgifter avser första kvartalet 2023.

Not 12 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	190 719	752 489
	190 719	752 489

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Sjögren
Ordförande

Hans Lindström

Joel Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viste 2

Org.nr 769638-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viste 2 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 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 Brf Viste 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 april 2022 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viste 2 för räkenskapsåret 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 Brf Viste 2 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489120647

Dokument

ÅR Brf Viste 2 220101-221231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-03-17 09:01:27 CET (+0100) av Klient
Klient (KK)
Färdigställt 2023-03-19 20:50:12 CET (+0100)

Initierare

Klient Klient (KK)
AC Advisory KB
klient@acadvisory.se

Signerande parter

Håkan Sjögren (HS)
hakan.sjogren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Håkan Eric Sjögren"
Signerade 2023-03-17 10:15:18 CET (+0100)

Hans Lindström (HL)
halifastighetskonsult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Lindström"
Signerade 2023-03-17 11:55:25 CET (+0100)

Joel Lindström (JL)
joel.lindstrom@byggsamordnare.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Joel Lindström"
Signerade 2023-03-18 09:01:17 CET (+0100)

Alexandra Lindqvist (AL)
alexandra@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2023-03-19 20:50:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557489120647

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

