

Årsredovisning 2023

Brf Viby Lupin

769637-8251



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viby Lupin

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Håbo kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viby 3:162-168	2022	Håbo

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Mattias Ivarsson	Ordförande
Alexander Barawi	Styrelseledamot
Henrik Christer Lidén	Styrelseledamot
Johan Patrik Albertsson	Styrelseledamot
Jonas Achouri Sihlén	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Mikael Karmbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Åsheim Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Försäkring	Nordeuropa försäkring
Vatten och avlopp	Håbo kommun
Lån	Handelsbanken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter under året förändrades från 5 740 kronor till 7 100 kronor för att täcka ökade kostnader som uppstått. Dessa består av följande orsaker:

- Högre räntekostnader där ett bundet lån löpte ut och bands om med högre ränta.
- Vattenkostnader höjdes från kommunen med ca 25 % under året
- Arvode för styrelse tillades i budget

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 021	964	178
Resultat efter fin. poster	-1 144	-861	-1 299
Soliditet (%)	65	66	66
Taxeringsvärde	38 018	38 018	38 018
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	407		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 113		
Skuldsättning per kvm totalyta	12 113		
Sparande per kvm totalyta	75		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81		
Energikostnad per kvm totalyta	81		
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45		
Räntekänslighet (%)	29,77		

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Jämförelsetal för de nya nyckletalen saknas från tidigare år då kravet på nyckeltalen är från och med 2023.

Uppllysning vid förlust

Under året uppmärksammades kostnadsökningar pga ändrad låneränta samt kostnadsökningar hos kommun för vatten, detta har lett till ändring av avgiften under året från 5740 SEK till 7100 SEK.

Störst påverkan har dock avskrivningar för vårt negativa resultat, men då anser att det inte har inverkan på vårt kassaflöde kommer vi inte justera för det. Under år 2024 kommer ytterligare en liten ökning införas då vi ska införa sparande inför vår underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	47 935	-	-	47 935
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 699	-861	-	-2 560
Årets resultat	-861	861	-1 144	-1 144
Eget kapital	45 375	0	-1 144	44 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 560
Årets resultat	-1 144
Totalt	-3 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	31
Balanseras i ny räkning	-3 736
	-3 704

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 021	964
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 021	964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-238	-159
Övriga externa kostnader	6	-65	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 287	-1 287
Summa rörelsekostnader		-1 590	-1 474
RÖRELSERESULTAT		-569	-510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-575	-351
Summa finansiella poster		-575	-351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 144	-861
ÅRETS RESULTAT		-1 144	-861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	67 381	68 668
Summa materiella anläggningstillgångar		67 381	68 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 381	68 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	178
Övriga fordringar	9	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48	38
Summa kortfristiga fordringar		65	216
Kassa och bank			
Kassa och bank		216	325
Summa kassa och bank		216	325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		281	541
SUMMA TILLGÅNGAR		67 661	69 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 935	47 935
Summa bundet eget kapital		47 935	47 935
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 560	-1 699
Årets resultat		-1 144	-861
Summa ansamlad förlust		-3 704	-2 560
SUMMA EGET KAPITAL		44 231	45 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 902	23 563
Summa långfristiga skulder		22 902	23 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		330	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	198	271
Summa kortfristiga skulder		529	271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 661	69 209

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-569	-510
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 287	1 287
	718	777
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-507	-411
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212	366
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-141	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221	347
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	23 811
Amortering av lån	-330	-24 059
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330	-248
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109	150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	325	176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	216	325

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viby Lupin har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	984	964
Vatten	38	0
Summa	1 021	964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	0	0

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	155	120
Summa	155	120

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41	38
Fastighetsskatt	42	0
Summa	83	38

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden	27	25
Övriga förvaltningskostnader	10	1
Ekonomisk förvaltning	29	2
Summa	65	28

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	573	349
Övriga räntekostnader	2	0
Övriga finansiella kostn	0	3
Summa	575	351

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 609	71 609
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 609	71 609
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 941	-1 655
Årets avskrivning	-1 287	-1 287
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 228	-2 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 381	68 668
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 813</i>	<i>10 813</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 440	31 440
Taxeringsvärde mark	6 578	6 578
Summa	38 018	38 018

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	0
Summa	3	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	41	0
Förvaltning	7	0
Förutbet försäkr premier	0	38
Summa	48	38

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,54 %	4 641	
Stadshypotek	2027-03-01	1,88 %	14 007	
Stadshypotek	2027-03-01	4,42 %	4 586	
Summa			23 233	23 563
Varav kortfristig del			330	4 916

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 580 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	30
Utgiftsräntor	69	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99	241
Summa	198	271

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 811	23 811

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften väntas revideras något under 2024 när en underhållsplan upprättas, samt i 2025 då ytterligare ett lån ska bindas om.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håbo kommun

Alexander Barawi
Styrelseledamot

Bengt Mattias Ivarsson
Ordförande

Henrik Christer Lidén
Styrelseledamot

Johan Patrik Albertsson
Styrelseledamot

Jonas Achouri Sihlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Åsheim
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 15:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 12:01

DOCUMENT ID:

r1boFMromC

ENVELOPE ID:

r1cKMBjmR-r1boFMromC

DOCUMENT NAME:

Brf Viby Lupin, 769637-8251 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marwan Alexander Barawi alexanderbarawi@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:12 22.05.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/26) IP: 176.10.225.138
2. Johan Patrik Albertsson patrikalbertsson91@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:16 22.05.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/04) IP: 13.49.62.110
3. JONAS ACHOURI SIHLÉN jonasasihlen@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:16 22.05.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/17) IP: 90.129.217.140
4. Bengt Mattias Ivarsson mattias.ivarsson@st1.se	Signed Authenticated	22.05.2024 12:20 22.05.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/28) IP: 217.213.67.186
5. Henrik Christer Lidén h.liden90@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:07 23.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/22) IP: 77.244.0.18
6. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	Signed Authenticated	23.05.2024 15:06 23.05.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/28) IP: 20.91.134.7

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viby Lupin

Org.nr 769637-8251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viby Lupin 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Viby Lupin 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Järfälla

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 15:07

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 22.05.2024 12:01

DOCUMENT ID:
BksFfHsm0

ENVELOPE ID:
SygFFzBom0-BksFfHsm0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 - Brf Viby Lupin.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	Signed Authenticated	23.05.2024 15:07 23.05.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/28) IP: 20.91.134.7

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed