



Välkommen till årsredovisningen för Brf Väfteby Ängslycka

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

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

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. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Väfteby 6:22 - 27	2022	Håbo
Väfteby 6:42 - 51	2022	Håbo

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 952 kvm. Byggnadernas totalyta är 1952 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Johansson	Ordförande
Eva Appeltofft	Styrelseledamot
Göran Cornelius	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Nyman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens fastigheter färdigställt och inflyttning har skett i två etapper, under juni och september.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning	553 813	-
Resultat efter fin. poster	-253 893	-
Soliditet (%)	67	3
Taxeringsvärde	13 639 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	278	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 988	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 988	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-3	-
Räntekänslighet (%)	43,08	-

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.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett mindre underskott för räkenskapsåret 2023. Detta till följd av att föreningen löpande under året haft tillträde av nya medlemmar i takt med att föreningens fastigheter färdigställts under året.

Löpande tillträde under året innebär att den ekonomiska planen som görs på årsbasis ej har kunnat följas fullt ut under året varför det finns ett underskott.

Styrelsen har placerat föreningens lån med rörlig ränta då det finns flera indikationer på att Riksbanken kommer att sänka styrräntan under 2024 vilket i sin tur leder till minskade räntekostnader för föreningen. Styrelsen följer räntebanan 2024 för att vid behov vidta andra åtgärder så som eventuella avgiftshöjningar om räntebanan inte skulle börja gå ner.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 500 000	-	54 655 000	56 155 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-253 893	-253 893
Eget kapital	1 500 000	0	54 401 107	55 901 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-253 893
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-253 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-253 893

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	553 813	0
Summa rörelseintäkter		553 813	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-46 432	0
Övriga externa kostnader	5	-406 532	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 356	0
Summa rörelsekostnader		-701 320	0
RÖRELSERESULTAT		-147 507	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-106 386	0
Summa finansiella poster		-106 386	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-253 893	0
ÅRETS RESULTAT		-253 893	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	83 151 644	9 994 983
Pågående projekt		0	42 006 509
Summa materiella anläggningstillgångar		83 151 644	52 001 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 151 644	52 026 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 118	0
Övriga fordringar	10	566 697	483 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 427	0
Summa kortfristiga fordringar		678 242	483 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 016 512
Summa kassa och bank		0	1 016 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		678 242	1 500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		83 829 886	53 526 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 155 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		56 155 000	1 500 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-253 893	0
Summa ansamlad förlust		-253 893	0
SUMMA EGET KAPITAL		55 901 107	1 500 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	42 006 509
Summa långfristiga skulder		0	42 006 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	23 400 000	0
Skatteskulder		136 390	0
Övriga kortfristiga skulder		3 900 000	10 019 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	492 389	0
Summa kortfristiga skulder		27 928 779	10 019 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 829 886	53 526 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-147 507	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	248 356	0
Erlagd ränta	-103 227	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 378	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	240 780	-483 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 494 363	10 019 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 255 961	9 536 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 398 508	-52 001 492
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 373 508	-52 026 492
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	54 655 000	1 500 000
Upptagna lån	23 400 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-42 006 509	42 006 509
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	36 048 491	43 506 509
ÅRETS KASSAFLÖDE	-580 978	1 016 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 016 512	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	435 534	1 016 512

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 från och med 2023-09-01:

Byggnad	0,83 - 2 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Latent skatt

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9.

Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld om ca 865 tkr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	543 133	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	10 500	0
Summa	553 813	0

NOT 3, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Sophämtning/renhållning	25 755	0
Summa	25 755	0

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 677	0
Summa	20 677	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	16 491	0
Pantsättningskostnad	10 500	0
Administration	3 696	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	355 845	0
Summa	406 532	0

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	106 386	0
Summa	106 386	0

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 994 983	0
Årets inköp/Omfördelat från Pågående projekt	73 405 017	9 994 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 400 000	9 994 983
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-248 356	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-248 356	0
Utgående restvärde enligt plan	83 151 644	9 994 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 994 983</i>	<i>9 994 983</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde totalt	13 639 000	0

NOT 8, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	42 006 509	0
Anskaffningar under året	31 398 508	42 006 509
Färdigställt under året	-73 405 017	0
Vid årets slut	0	42 006 509

NOT 9, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
G-Stock 26 AB	0	0	25 000
Summa	0	0	25 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning byggare	0	1 188
Övriga kortfristiga fordringar	131 163	482 300
Transaktionskonto	435 534	0
Summa	566 697	483 488

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	10 878	0
Upplupna intäkter	85 549	0
Summa	96 427	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-04-02	4,86 %	23 400 000	
Summa			23 400 000	0
Varav kortfristig del			23 400 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 230 000 kr.

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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	3 159	0
Förutbet hyror/avgifter	113 385	0
Övriga uppl kostn och förutb int	355 845	0
Summa	492 389	0

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 400 000	23 400 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Håbo

Eva Appeltofft
Styrelseledamot

Göran Cornelius
Styrelseledamot

Roger Johansson
Ordförande

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 15:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 15:00

DOCUMENT ID:

ryM0YDxYG0

ENVELOPE ID:

SJWgtwlKzR-ryM0YDxYG0

DOCUMENT NAME:

Brf Väfteby Ängslycka, 769640-3836 - Årsredovisning 2023.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER JOHANSSON wiegandt.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:07 08.05.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/13) IP: 78.70.18.142
2. EVA APPELTOFFT eva@evapkonsult.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:16 08.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/28) IP: 83.223.25.239
3. GÖRAN CORNELIUS goran@gckonsult.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:49 08.05.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/29) IP: 16.171.194.56
4. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:54 08.05.2024 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

* 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 Väppeby Ängslycka
Org.nr 769640-3836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väppeby Ängslycka 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 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 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 Våppeby Ängslycka 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 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.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 15:55

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 15:00

DOCUMENT ID:
SylCFDgtzA

ENVELOPE ID:
S1xeKPxtGR-SylCFDgtzA

DOCUMENT NAME:
Brf Värpeby Ängslycka - revisionsberättelse 2023-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:55 08.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

* 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