



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 med säte i Österåker org.nr. 769634-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartgarn 2:10	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:572	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:573	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:574	2022-05-12	2019

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-04.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 316

Totalt 12 objekt

1 316

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 8 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Svartgarn GA:10	G:A		1 / 4	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jennie Niemann	Ordförande	2021-06-01	2023-05-23
Jennie Niemann	Ledamot	2023-06-27	
Mattias Hallin	Ordförande	2023-08-16	
Helena Bengtsson	Ledamot	2020-12-30	2023-08-16
Josefine Leifsdotter Hallin	Ledamot	2021-02-19	2023-08-16
Simon Lindh	Ledamot	2023-08-16	
Viktoria Ekman	Ledamot	2022-05-25	
Karin Björck	Suppleant	2022-05-25	
Arek Delbowski	Suppleant	2022-05-25	
Susanne Korall	Suppleant	2023-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit en av föreningen vald revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ingen valberedning valdes på stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Extrastämma hölls 2023-06-27 för inval av ny ledamot. På stämman deltog 11 av 12 röstberättigade medlemmar. På extrastämman deltog 11/12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% 2023-04-01. Innan dess höjdes avgiften med 3 % 2022-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-11-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån har under året löpt ut och omförhandlats vilket föranledde avgiftshöjningen

Föreningen har mottagit en kravframställan från en medlem om ej åtgärdade fel/brister av entreprenören efter föreningens 2-årsgarantibesiktning, varvid styrelsen tagit hjälp av juridisk expertis från HSB för att säkerställa att allt hanteras korrekt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Digital underhållsplan
2021 Asfaltering av infart
2021 2-års besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Utomhusbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	221	-39	274	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 750	9 850	9 925	10 000	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 750	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	19	22	20	0
Energikostnad, kr/kvm	62	69	95	62	0
Årsavgifter, kr/kvm	530	511	461	499	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	531	549	462	499	0
Nettoomsättning, tkr	699	720	608	657	86
Resultat efter finansiella poster, tkr	-166	29	-314	98	24
Soliditet, %	77	77	77	77	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden**

2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 30 919 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 73 kr/m². Föreningen har en juristkostnad 2023 vilket inte hör till den normala verksamheten. Sparande är 141 kr/kvm om man tar hänsyn till denna kostnad.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 340 000	0	0	43 340 000
Underhållsfond, kr	207 400	0	171 000	378 400
S:a bundet eget kapital, kr	43 547 400	0	171 000	43 718 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-423 279	28 921	-171 000	-565 358
Årets resultat, kr	28 921	-28 921	-166 300	-166 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-394 358	0	-337 300	-731 658
S:a eget kapital, kr	43 153 042	0	-166 300	42 986 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-394 358
Årets resultat, kr	-166 300
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-731 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-731 658

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	699 492	671 875
Övriga rörelseintäkter		-949	47 860
Summa Rörelseintäkter		698 543	719 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-273 926	-193 864
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 511	-70 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 500	-262 500
Summa Rörelsekostnader		-655 937	-526 877
Rörelseresultat		42 606	192 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 809	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-212 716	-164 083
Summa Finansiella poster		-208 906	-163 937
Resultat efter finansiella poster		-166 300	28 921
Resultat före skatt		-166 300	28 921
Årets resultat		-166 300	28 921

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 55 450 015 55 712 515

Summa Materiella anläggningstillgångar

55 450 015 55 712 515

Summa Anläggningstillgångar

55 450 015 55 712 515

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

0 118 231

Övriga kortfristiga fordringar

264 915 231 393

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 728 41 781

Summa Kortfristiga fordringar

301 643 391 404

Kassa och bank

Kassa och bank

184 297 186 085

Summa Kassa och bank

184 297 186 085

Summa Omsättningstillgångar

485 940 577 489

Summa Tillgångar

55 935 954 56 290 003

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 340 000	43 340 000
Fond för yttre underhåll	378 400	207 400
Summa Bundet eget kapital	43 718 400	43 547 400

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-565 358	-423 279
Årets resultat	-166 300	28 921
Summa Ansamlad förlust	-731 658	-394 358

Summa Eget kapital

42 986 742	43 153 042
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	8 312 733	12 831 000
Summa Långfristiga skulder		8 312 733	12 831 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 518 267	131 600
Leverantörsskulder		31 032	15 718
Skatteskulder		0	59 947
Övriga kortfristiga skulder		27 625	27 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	59 555	71 071
Summa Kortfristiga skulder		4 636 479	305 961

Summa Skulder

12 949 212	13 136 961
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

55 935 954	56 290 003
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	42 606	192 858
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	262 500	262 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	262 500	262 500
Erhållen ränta	3 809	147
Erlagd ränta	-211 564	-164 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 352	291 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	122 468	-118 065
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-57 301	45 259
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 167	-72 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 519	218 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 600	-98 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 600	-98 700
Årets kassaflöde	30 919	119 915
Likvida medel vid årets början	418 292	298 377
Likvida medel vid årets slut	449 211	418 292

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har en uppskjuten skatteskuld i samband med förvärvet av fastigheten och som realiserar om brf likvideras. I och med att föreningen inte har för avsikt att likvideras värderas skatteskulden till 0 kr i ÅR.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	697 476	672 216
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	-2 501
	Övriga primära intäkter	2 016	2 160
	Summa Bruttoomsättning	699 492	671 875
	Summa Nettoomsättning	699 492	671 875

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-37 625	-57 000
	Reparationer	-38 867	0
	Vatten	-81 994	-87 972
	Sophämtning	-36 843	-30 277
	Fastighetsförsäkring	-35 003	-32 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 075	53 903
	Förvaltningsavtalskostnader	-41 519	-39 918
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-273 926	-193 864
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 481	-11 163
	Administrationskostnader	-89 373	-16 347
	Extern revision	-15 750	-15 000
	Föreningsverksamhet	-1 557	-690
	Övriga förvaltningskostnader	-7 350	-27 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 511	-70 513
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	100	116
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 709	31
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 809	147
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-210 388	-160 270
	Övriga räntekostnader	-2 328	-3 813
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-212 716	-164 083

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 250 000	26 250 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 250 000	30 250 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	56 500 000	56 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-787 485	-524 985
	Årets avskrivningar	-262 500	-262 500
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 049 985	-787 485
	Utgående redovisat värde	55 450 015	55 712 515
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	672 000	672 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 972 000	6 972 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	7 644 000	7 644 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	13 160 000	13 160 000

Not 8	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	1,17%	2026-06-30	4 386 667	0
	Danske Bank	0,81%	2024-07-01	4 386 667	0
	Danske Bank	2,97%	2027-06-30	4 057 666	131 600
				12 831 000	131 600
	Långfristig del			8 312 733	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			131 600	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 386 667	
	Kortfristig del			4 518 267	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			131 600	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			526 400	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,62%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	1,17%	2026-06-30	4 386 667	0
Danske Bank	0,81%	2024-07-01	4 386 667	0
Danske Bank	2,97%	2027-06-30	4 057 666	131 600
			12 831 000	131 600

Nästa års amortering av långfristig skuld

131 600

Lån som ska konverteras inom ett år

4 386 667

Kortfristig del

4 518 267

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

58 403

48 321

Upplupna räntekostnader

1 152

0

Övriga upplupna kostnader

0

22 750

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***59 555****71 071**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Valsättraviken 2, org.nr. 769634-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Valsättraviken 2 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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. Den 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Valsättraviken 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS HALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:57:44



VIKTORIA EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:12:41



JENNIE NIEMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:16:16



SIMON LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:51:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:36:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:36:25

