



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Vildanden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vildanden med säte i Uppsala org.nr. 769611-1686 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:
Fastigheten ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2004.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 14:2	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	0
6	p-platser	0
3	garageplatser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 290
1	lägenhet (hyresrätt)	66
Totalt 37 objekt		1 356

Föreningens lägenheter fördelas på 1 rum och kokvrå 6 st, 1 rok 6 st, 2 rok 5 st, 3 rok 6 st, 4 rok 1 st, 5 rok 1 st.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ralph Sundberg	Ordförande	2021-12-15
Päivi Kiviaho	Ledamot	2021-12-15
Monika Fredén	Ledamot	2022-05-16
Katarina Bohm	Ledamot	2022-05-16
Jenny Hellström	Ledamot	2021-12-15
Herman Hallonsten	Suppleant	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga, enbart 1 års tid på alla i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter, Ralph Sundberg, Päivi Kiviaho och Jenny Hellström.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ralph Sundberg (sammankallande) och Jenny Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 maj 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 177 753 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -2 937 221 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-04.

Styrelsen ser, trots det kärva ekonomiska läget i landet, relativt positivt på framtiden för föreningen. Även om föreningen fortsatt har en relativt hög belåning så har många år av aggressiv amortering drivit ner räntekostnaderna avsevärt. Under 2023 amorterade föreningen av cirka 280 000 kronor i löpande amortering samt gjorde en större punktamortering på cirka 200 000 kronor. Detta har gjort att vi kan gå in i 2024 utan överdrivna höjningar av avgifterna vilket annars är legio i landet just nu. Precis som tidigare år så beror dock föreningens kostnader i betydande grad på utvecklingen av ränteläget. Under 2024 måste ett lån läggas om vilket ytterligare höjer kostnaden.

Energikrisen påverkade inte föreningen nämnvärt 2023 men blir mer kännbar 2024 då fjärrvärmepriiset kommer öka med nästan 20%. Denna utgiftspost påverkas även av faktorer bortom föreningens kontroll, såsom väderleken.

Med ovan i beaktande så höjdes avgiften med 4% från 1 januari 2024.

Under året (vilket beskrivs i mer detalj nedan) har styrelsen aktivt arbetat med underhållsplanen för att enbart utföra nödvändigt underhåll (detta för att hålla utgifterna nere). Flera kostsamma poster har och kommer att utföras av styrelsen och andra frivilliga krafter för att spara pengar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Staket
2015	Tak-fasad- och balkongrenovering (ink. tilläggsisolering)
2015	Säkerhetsdörrar
2017	Rensning av ventilationskanaler
2017	Markytor
2019	Installation hygrotork
2019	Stamspolning
2020	Byte fjärrvärmecentral
2020	Installation råttfälla
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Byte av kodlås
2022	Nytt staket på baksidan
2022	Målning av golv i tvättstuga och torkrum
2023	Målning av källargolv och källarportar
2023	Oljning och målning av soprumsdörrar och portar
2023	Stamspolning

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

Årtal	Ändamål
2025	Dränering
2025	Målning cykelrum och barnvagnsutrymme
2026	Renovering av parkeingsplatsen
2027	Renovering av garage

På grund av det ekonomiska läget går styrelsen löpande igenom underhållsplanen och tar beslut på vad som behövs göras nu, vad som kan skjutas upp, samt vilket underhåll som styrelsen själva kan genomföra (dvs inte lägga ut på entreprenad). Exempel på uppskjutet underhåll är fönsterbyte där nuvarande ekonomi inte tillåter detta. Styrelsen inspekterar dock löpande fönstrena för att hålla koll på kvaliteten.

Mindre underhåll utförs löpande av styrelsens medlemmar och på föreningsdagar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 (2) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	289	396	395	388
Skuldsättning, kr/kvm	9 786	10 189	10 396	10 622	10 847
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 295	10 719	10 937	11 174	11 411
Räntekänslighet, %	12	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	223	213	212	191	191
Årsavgifter, kr/kvm	879	830	813	813	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	86	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	974	951	896	898
Nettoomsättning, tkr	1 400	1 321	1 223	1 216	1 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	-178	-88	58	-321	-111
Soliditet, %	46	46	45	45	45

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.

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 735 449	0	0	13 735 449
Underhållsfond, kr	558 371	0	186 419	744 790
S:a bundet eget kapital, kr	14 293 820	0	186 419	14 480 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 485 366	-87 683	-186 419	-2 759 468
Årets resultat, kr	-87 683	87 683	-177 753	-177 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 573 049	0	-364 172	-2 937 221
S:a eget kapital, kr	11 720 771	0	-177 753	11 543 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 581 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 759 468
Årets resultat, kr	-177 753
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 937 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 142 221

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 399 526	1 321 205
Övriga rörelseintäkter	3	5 589	13 903
Summa rörelseintäkter		1 405 115	1 335 108
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-720 360	-748 847
Övriga externa kostnader	5	-16 056	-28 375
Personalkostnader och arvoden	6	-15 346	-14 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 487	-461 487
Summa rörelsekostnader		-1 213 249	-1 253 054
Rörelseresultat		191 866	82 054
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 561	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 180	-170 814
Summa finansiella poster		-369 619	-169 737
Resultat efter finansiella poster		-177 753	-87 683
Resultat före skatt		-177 753	-87 683
Årets resultat		-177 753	-87 683

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 223 312	24 684 799
Summa materiella anläggningstillgångar		24 223 312	24 684 799
Summa anläggningstillgångar		24 223 312	24 684 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		80	0
Övriga fordringar	9	756 437	989 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 667	38 065
Summa kortfristiga fordringar		791 184	1 027 968
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	55 115	40 780
Summa kassa och bank		55 115	40 780
Summa omsättningstillgångar		846 299	1 068 748
SUMMA TILLGÅNGAR		25 069 611	25 753 547

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 735 449	13 735 449
Fond för yttre underhåll		744 790	558 371
Summa bundet eget kapital		14 480 239	14 293 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 759 468	-2 485 366
Årets resultat		-177 753	-87 683
Summa fritt eget kapital		-2 937 221	-2 573 049
Summa eget kapital		11 543 018	11 720 771
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Skulder till kreditinstitut		6 928 747	5 462 575
Summa långfristiga skulder		6 928 747	5 462 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 341 425	8 354 017
Leverantörsskulder		7 721	25 158
Skatteskulder		-1 720	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	250 420	191 026
Summa kortfristiga skulder		6 597 846	8 570 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 069 611	25 753 547

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-177 753	-87 683
Elstöd	-5 589	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	461 487	461 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>278 145</u>	<u>373 804</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	10 980	22 363
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	40 237	-23 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>329 362</u>	<u>372 594</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-546 420	-280 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-546 420</u>	<u>-280 680</u>
Årets kassaflöde	<u>-217 058</u>	<u>91 914</u>
Likvida medel vid årets början	956 353	864 439
Likvida medel vid årets slut	<u>739 295</u>	<u>956 353</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens bankkonto i Swedbank samt avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 437 kronor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder*	1 133 436	1 069 234
Hysesintäkter bostäder	83 388	83 390
Hysesintäkter lokaler	16 200	23 200
Hysesintäkter garage	24 420	25 836
Hysesintäkter p-platser	44 480	45 743
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	72 000	72 000
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	1 008	0
Övriga intäkter	23 281	1 802
Summa nettoomsättning	1 399 526	1 321 205

* I årsavgifterna ingår bredband och kabel-TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	5 589	0
Försäkringsersättning	0	13 903
Summa övriga rörelseintäkter	5 589	13 903

*Elstöd

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	60 310	57 644
Serviceavtal	58 033	25 367
Besiktningkostnader	21 525	14 375
Snörenhållning	12 103	1 563
Förbrukningsmaterial	2 358	7 468
Reparationer	8 404	96 765
Elavgifter	30 959	41 206
Uppvärmning	206 703	179 526
Vatten och avlopp	65 395	68 223
Sophämtning	35 821	33 180
Fastighetsförsäkringar	18 868	17 658
Kabel-TV, bredband m.m	79 794	75 075
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	45 525	43 775
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 995	57 714
Övriga externa tjänster, drift	18 767	8 386
Studie- och fritidsverksamhet	0	1 541
Övriga driftskostnader	800	800
Summa driftkostnader	720 360	730 266
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	18 581
Summa underhållskostnader	0	18 581
Summa fastighets- och driftkostnader	720 360	748 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Konsultarvoden	56	0
Revisionsarvode extern revisor	16 000	28 375
Summa övriga externa kostnader	16 056	28 375

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	12 000	11 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 346	2 545
Summa personalkostnader och arvoden	15 346	14 345

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteutäkter från avräkning, bank och dyl.	774	991
Ränteutäkter från skattekonto	2 787	86
Räntekostnader	-373 180	-170 814
Summa finansiella poster	-369 619	-169 737

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 303 034	19 303 034
Byggnadsinventarier	3 334 400	3 334 400
Ingående avskrivning på byggnader	-4 594 334	-4 132 847
Årets avskrivningar, byggnader	-394 800	-394 800
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-66 688	-66 688
Bokförda värden byggnader	17 581 612	18 043 099
Mark	6 641 700	6 641 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	24 223 312	24 684 799
Taxeringsvärde byggnad	14 448 000	14 448 000
Taxeringsvärde mark	15 732 000	15 732 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	684 180	915 573
Skattekonto	72 257	70 860
Skattefordran	0	3 470
Summa övriga fordringar	756 437	989 903

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	18 279	17 207
Kabel-TV avgifter m.m.	14 081	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 307	20 858
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	34 667	38 065

Not 11 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	1 282	1 690
Bank	53 833	39 090
Summa kassa och bank	55 115	40 780

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 270 172	13 816 592
Summa långfristiga skulder	13 270 172	13 816 592
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 714 000	16 714 000
Summa ställda säkerheter	16 714 000	16 714 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	0,91	2025-10-30	2 426 500
Stadshypotek	4,70	2024-02-19	3 283 350
Nordea	3,82	2025-01-22	1 663 172
Nordea	2,40	2024-05-15	3 036 075
Nordea	4,24	2025-05-21	<u>2 861 075</u>
Summa			13 270 172
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-210 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-6 131 425</u>
Totalt			6 928 747
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			12 220 172

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	3 770	3 770
Arvode revision	16 000	15 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	5 478	1 562
Elavgifter	4 990	5 337
Uppvärmningskostnader	49 599	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	111 426	105 795
Upplupna räntekostnader	47 157	20 719
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	4 843
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	250 420	191 026

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ralph Sundberg

Jenny Hellström

Katarina Bohm

Monika Fredén

Päivi Kiviaho

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vildanden, org.nr. 769611-1686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildanden 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vildanden 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

RALPH SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:42:41



JENNY HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:34:52



PÄIVI KIVIAHO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:37:06



MONIKA FREDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:31:07



KATARINA BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 22:20:53



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:48:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:50:31

