



Årsredovisning 2022



Brf Vackra Vägen 1

Org nr 769616-4842

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 1, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand ska anta fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i mars 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Viggen 4 i Sundbybergs kommun den 18 juni 2007. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5889 kvm. Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser, varav 34 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med annan del av fastigheten Viggen 4 (Brf Vackra Vägen 2). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA) som omfattar innergård med belysning, lekpark och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra Vägen 1 svarar för 61 % och Brf Vackra Vägen 2 för 39 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 2008.

Komunal fastighetsavgift utgår med 1 519 kr per lägenhet för 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 192 690 000 kr, varav byggnadsvärde 129 690 000 kr och markvärde 63 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

q

MJ
ME
AS

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Stockholmen Förvaltning avseende fastighetsskötsel och jour, HSB avseende städning, Assars Trädgårdstjänst AB avseende trädgårdsskötsel och snöröjning för såväl föreningens som för GA:s mark och med KTC Control AB för driftövervakning.

Bland övriga avtal kan nämnas avtal med Kone avseende hisservice, Securitas för larmmottagning, Brand & Industriskydd AB för brandsäkerhet samt avtal med Telia avseende TV, telefoni och bredband.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 682 kr/kvm boarea per år.

Årsavgifter höjs med 5% fr. o. m. 1 januari 2023.

Fondavsättning till yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Underhållsplanen ses över varje år och uppdateras löpande. Planen sträcker sig 30 år framåt i tiden och pekar på ett årligt avsättningsbehov för framtida underhåll på cirka 550 tkr och med tyngdpunkten för utgifterna i slutet av perioden.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Karl-Henrik Kyhlstedt, ordförande (nyval 1 år)

Hans Lundström, (nyval 2 år)

Annika Ellborg, (nyval 2 år)

Åsa Bronge, (år 2 av 2)

Thomas Ivarsson, (år 2 av 2)

Suppleanter:

Ingrid Schmidt, (omval 1 år)

Rolf Eriksson, (omval 1 år)

Thomas Elmen, (nyval 1 år)

Doug Chamberlain, (nyval 1 år)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.





Revisorer

Christina Gotting Ordinarie
Gotting Revision AB

Eva Stein Suppleant
Moore Allegretto AB

Ingen internrevisor valdes för 2022.

Valberedning inför 2022 års stämma

Bo Haglund
Agneta Rehn
Lars -Erik Lundwall
De utser själva vem som är sammankallande.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ekonomi

Kontinuerlig genomgång och uppföljning av föreningens intäkter och kostnader sker vid varje styrelsemöte.

I samband med att ett av föreningens lån omsattes under året användes en del av föreningens överlikviditet, 200 000 kr, till en extra amortering.

Av föreningens likvida medel fördes 1 000 000 kr över till räntebärande konto i SHB.

Information från styrelsen

Styrelsen skickade under året ut 7 ordinarie medlemsinformationsblad.

Överlåtelser

Under året 2022 genomfördes 2 st. överlåtelser.

Parkeringskö

För närvarande står 6 st. medlemmar i kö för garageplats eller föreningens ute platser.

Vackra hörnet

I föreningens lokal har vi haft 62 st. övernattningar. Lokalen har även används till styrelsemöten, andra möten som kaffestunder, leverantörmöten mm., totalt 146 tillfällen.

Drift och Underhåll

Genomgång och kontroll av föreningens underhållsplan sker regelbundet vid styrelsemötena.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är gjord, men ej godkänd i ett begränsat antal lägenheter. Arbetet fortsätter.

Dörrautomatiken på ytterdörren, Bergdalen 9 utbytt på grund av återkommande problem.

Golven i soprummen i hus 1 och 2 har blivit svårt skadade och är nu åtgärdade och målade.

Målning av föreningens 3 entréer har utförts och belysning ovan informationstavlor satts upp. Skador på väggarna är åtgärdade samt hörnskydd har monterats.

Uppfräschning av postfacken, byte till enhetlig skyltning av reklamskylt har genomförts.

Nya tilluftsfilter till bakom radiatorerna har delats ut till samtliga lägenheter

Städningen av garagegolven har genomförts.

Till föreningens park har 2 st. mindre soffor och 10 st. formpressade stolar inköpts samt material för att till våren rusta upp den övre sittgruppen.

Övrigt

Arbetet med bytet av fasaderna på samtliga hus har startats upp med JM under november månad. Varje hus beräknas ta ca 8 månader och allt arbete beräknas färdigt februari 2024.

Styrelsens fasadgrupp har haft kontinuerliga möten med JM för avstämning av tidplan/åtgärder m.m.

För ett effektivare styrelsearbete har mobilt bredband installerats i föreningslokalen. Samtidigt har TV installerats för gäster som hyr lokalen.

Arbete har påbörjats, men är ej klart, kring hur utbyggnad och finansiering av laddstolpar ska genomföras. (Beslut om att installera laddstolpar togs på förra årets stämma)

Styrelsen undersöker förutsättningen för föreningen att utöka uteparkeringen med 2 platser, efter att JM använt framsidan till upplag och marken ska återställas.

Styrelsen förbereder ändringar av föreningens stadgar då Brf-lagen ändrats. Gäller bl.a skärpning av reglerna för vad medlemmar har rätt att göra i sin lägenhet utan styrelsens tillstånd.

Motioner från förra årsmötet om att utreda solceller och för föreningen gemensamt el abonnemang har ej hunnits med under året.

Medlemsinformation

Antalet tillkommande medlemmar var 4 och antalet avgående medlemmar var 4 under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 93 medlemmar. Under året har 2 överlåtelse skett.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 359	4 359	4 359	4 024
Resultat efter finansiella poster	-520	-487	-252	-479
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 427	1 460	1 695	1 467
Soliditet (%)	81,75	81,35	81,13	80,68
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 162	7 339	7 472	7 689
Genomsnittlig skuldränta. (%)	0,85	0,94	0,97	1,04
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,03	18,24	18,56	18,98

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter (årsavgifter), garage-och parkeringsintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 375 000	115 105 000	4 257 343	-6 504 590	-486 918	191 745 835
Avsättning till yttre fond			550 000	-1 036 918	486 918	0
Årets resultat					-520 340	-520 340
Belopp vid årets utgång	79 375 000	115 105 000	4 807 343	-7 541 508	-520 340	191 225 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 541 508
årets förlust	-520 340
	-8 061 848

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	550 000
i ny räkning överföres	-8 611 848
	-8 061 848

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

Q

m
AB
AB

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 358 640	4 358 640
Övriga rörelseintäkter		14 000	9 233
Summa rörelseintäkter		4 372 640	4 367 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 263 170	-1 983 262
Övriga externa kostnader	4	-252 222	-433 261
Personalkostnader	5	-86 829	-86 310
Avskrivningar	6	-1 947 320	-1 947 320
Summa rörelsekostnader		-4 549 541	-4 450 153
Rörelseresultat		-176 901	-82 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 307	5 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 746	-410 070
Summa finansiella poster		-343 439	-404 638
Resultat efter finansiella poster		-520 340	-486 918
Årets resultat		-520 340	-486 918

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

228 952 676

230 899 996

Summa materiella anläggningstillgångar

228 952 676

230 899 996

Summa anläggningstillgångar

228 952 676

230 899 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 506

0

Övriga fordringar

7

832 458

1 705 223

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

131 283

123 065

Summa kortfristiga fordringar

970 247

1 828 288

Kassa och bank

Kassa och bank

4 000 489

2 974 732

Summa kassa och bank

4 000 489

2 974 732

Summa omsättningstillgångar

4 970 736

4 803 020

SUMMA TILLGÅNGAR

233 923 412

235 703 016

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		194 480 000	194 480 000
Fond för yttre underhåll		4 807 343	4 257 343
Summa bundet eget kapital		199 287 343	198 737 343

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 541 508	-6 504 590
Årets resultat		-520 340	-486 918
Summa fritt eget kapital		-8 061 848	-6 991 508
Summa eget kapital		191 225 495	191 745 835

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	40 039 899	40 879 899
Summa långfristiga skulder		40 039 899	40 879 899

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 135 000	2 340 000
Leverantörsskulder		105 965	100 501
Skatteskulder		11 071	13 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	405 982	623 732
Summa kortfristiga skulder		2 658 018	3 077 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

233 923 412

235 703 016

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-520 340	-486 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 947 320	1 947 320
Förändring skatteskuld/fordran		-1 978	303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 425 002	1 460 705
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 506	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 950	31 721
Förändring av leverantörsskulder		5 464	29 540
Förändring av kortfristiga skulder		-217 749	20 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 188 260	1 542 857
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 045 000	-810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 045 000	-810 000
Årets kassaflöde		143 260	732 857
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 678 721	3 945 864
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 821 981	4 678 721





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 013 640	4 013 640
P-plats och garage	345 000	345 000
	4 358 640	4 358 640

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	98 398	128 305
Trädgårdsskötsel	39 577	56 655
Kostnader i samband med städdagar	526	0
Städkostnader	118 248	115 734
Snöröjning/sandning	40 686	79 862
Trivselåtgärder	678	0
Serviceavtal eGain	13 300	23 281
Hisskostnader	67 410	65 631
Serviceavtal KTC	0	5 483
Besiktningkostnader	2 203	13 601
Systematiskt brandskyddsarbete	17 746	14 738
Jour och bevakning	4 939	3 720
Gemensamhetsanläggning	48 074	41 138
Reparationer	27 010	77 594
Hissreparationer	5 510	0
Underhåll	441 696	112 710
Fastighetsel	162 438	110 710
Uppvärmning	547 996	543 116
Vatten och avlopp	169 019	143 263
Avfallshantering	122 071	120 953
Försäkringskostnader	144 352	135 319
TV/Bredband	179 362	175 301
Förbrukningsinventarier	6 608	2 236
Förbrukningsmaterial	457	9 207
Hiss besiktning	4 866	4 705
	2 263 170	1 983 262

EW

my  AB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	26 900	20 820
Fastighetsavgift	100 254	96 294
Telefoni	1 182	1 624
Porto	0	48
Föreningsgemensamma kostnader	14 649	13 084
Revisionsarvode	17 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	83 698	85 292
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 034
Övriga poster	7 489	6 839
Konsultarvode	0	166 101
Bankkostnader	550	625
	252 222	433 261

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	71 399	71 400
Arvode valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	10 930	10 410
	86 829	86 310

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	247 740 850	247 740 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 740 850	247 740 850
Ingående avskrivningar	-16 840 854	-14 893 534
Årets avskrivningar	-1 947 320	-1 947 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 788 174	-16 840 854
Utgående redovisat värde	228 952 676	230 899 996

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 954	1 234
Avräkningskonto förvaltare	821 491	1 703 989
Kortfristig fordring avgift	13	0
	832 458	1 705 223

Handwritten signature

Handwritten signature
m Ad 6
ab

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 797	56 004
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 440	20 615
Förutbetalda kostnader för TV/Bredband	30 689	28 511
Förutbetald bevakning	0	971
Förutbetalt förebyggande skadedjursavtal	6 072	5 480
Förutbetalt serviceavtal	10 726	9 675
Förutbetald fastighetsskötsel	4 559	1 809
	131 283	123 065

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,88	2024-09-30	13 906 520	14 266 520
Stadshypotek AB	0,81	2025-09-01	14 453 379	14 813 379
Stadshypotek AB	0,81	2025-09-01	12 520 000	12 640 000
Stadshypotek AB	3,146	2023-09-04	1 295 000	1 500 000
Lån förfaller inom ett år			-2 135 000	-2 340 000
			40 039 899	40 879 899
Kortfristig del av lån			2 135 000	2 340 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 2 135 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 860 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 1 275 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	20 184	17 717
Styrelsearvoden	71 400	71 400
Arvode valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	22 434	22 434
Revision	30 000	30 000
Upplupna elkostnader	26 505	19 782
Upplupna värmekostnader	88 138	83 355
Upplupna renhållningskostnader	9 422	8 580
Upplupna servicekostnader	0	1 938
Upplupna kostnader för vinterunderhåll	5 375	7 281
Förutbetalda avgifter och hyror	110 278	356 744
Upplupna systematiskt brandskyddsarbete	17 746	0
Öresutjämning	0	1
	405 982	623 732

af

af *af* *af*

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	56 100 000	56 100 000
	56 100 000	56 100 000

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 20 - 3 2023


Karl-Henrik Kyhstedt
Ordförande



Thomas Ivarsson


Åsa Bronge


Annika Ellborg


Hans Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 24 april 2023



Christina Gotting
Revisor *Auktoriserad revisor*
Gotting Revision AB

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm 24 april 2023



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vackra Vägen 1 org.nr 769616-4842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vackra Vägen 1 för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 på 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 på 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 på 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, förfälskning, 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 eventuella betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vackra Vägen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

