

Brf Värnet
Org nr 769609-3942

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-05 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Evangelos Betzelos	Ordförande	2024
Henrik Norrmosse	Ledamot	2024 (Avgått)
Yvonne Thysell	Ledamot	2025
Man-Yee Poon	Ledamot	2024
Ted Jadesten	Ledamot	2025
Jonas Jormedal	Suppleant	2024

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

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-31. Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Stämman beslutade att avsätta 25 000 kr i arvode till styrelsen samt att ett tillägg för styrelseledamot eller av styrelsen utsedd medlem eller representant med 150 kr/h utgår vid förlorad inkomst, i samband med uppdrag för föreningen.

Föreningens fastighet, Värnet 5 byggdes år 2003-2005 och är belägen i Huddinge Kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus som innehåller 27 st lägenheter, samt 13 st p-platser. Värdeår 2005. Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 3 018 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa Försäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med Renab Förvaltning om fastighetsskötsel och fastighetsjour. Föreningen har avtal med ML Mark & Fastighetsservice om snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut har tagits under hösten 2023, om att höja års/månadsavgifterna, för 2024 med 10%.
Eventuella framtida höjningar kan inte uteslutas, beroende på den ekonomiska utvecklingen och underhållsbehovet av fastigheterna.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 155 051	2 004 256	1 955 340	1 993 338
Resultat efter finansiella poster	kr	-661 412	-1 188 310	-1 038 142	-418 560
Soliditet	%	60	60	63	63
Likviditet	%	205	174	221	275
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	713	664	648	648
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	713			
Skuldsättning per kvm	kr	7 846	7 992	7 304	7 435
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 846	7 992	7 304	7 435
Energikostnad per kvm	kr	187	175	163	146
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,0	12,0	11,3	11,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,0			
Sparande per kvm	kr	139	206	181	240
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,73			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030. Föreningen valde att höja årsavgiften med 10 % från 2024-01-01.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	37 660 000	833 260	-409 754	-1 188 310
Reservering till yttre fond		153 500	-153 500	
Ianspråktagande av yttre fond		-	-	
Balansering av föregående års resultat			-1 188 310	1 188 310
Årets resultat				-661 412
Belopp vid årets utgång	37 660 000	986 760	-1 751 564	-661 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 751 565
Årets resultat	-661 412
	-2 412 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	153 500
I ny räkning balanseras	-2 566 477
	-2 412 977

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-661 412
Dispositioner	-153 500
Årets resultat efter dispositioner	-814 912

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 140 260
---	-----------

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 151 000

2 004 255

Övriga rörelseintäkter

5 898

1

Summa rörelseintäkter

2 156 898

2 004 256

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 061 501

-1 029 027

Övriga externa kostnader

5

-83 832

-83 246

Arvoden och personalkostnader

6

-32 855

-36 797

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 082 421

-1 082 421

Övriga rörelsekostnader

0

-728 116

Summa rörelsekostnader

-2 260 609

-2 959 607

Rörelseresultat

-103 711

-955 351

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

19 152

5 814

Räntekostnader

-576 853

-238 773

Summa finansiella poster

-557 701

-232 959

Resultat efter finansiella poster

-661 412

-1 188 310

Årets resultat

-661 412

-1 188 310

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-661 412

-1 188 310

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-153 500

-153 500

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-814 912

-1 341 810

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 11

58 906 102

59 988 523

Summa materiella anläggningstillgångar

58 906 102

59 988 523

Summa anläggningstillgångar

58 906 102

59 988 523

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

21 728

Övriga fordringar

9

94

93

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 162

43 900

Klientmedel i SHB

1 346 912

1 348 285

Summa kortfristiga fordringar

1 393 168

1 414 006

Summa omsättningstillgångar

1 393 168

1 414 006

Summa tillgångar

60 299 270

61 402 529

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

37 660 000
986 760

37 660 000
833 260

Summa bundet eget kapital

38 646 760

38 493 260

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 751 565
-661 412

-409 755
-1 188 310

Summa fritt eget kapital

-2 412 977

-1 598 065

Summa eget kapital

36 233 783

36 895 195

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

5 508 882

11 026 558

Summa långfristiga skulder

5 508 882

11 026 558

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

18 171 618

13 091 959

Leverantörsskulder

42 305

40 142

Skatteskulder

21 720

24 509

Övriga skulder

12

15 355

15 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 607

308 811

Summa kortfristiga skulder

18 556 605

13 480 776

Summa eget kapital och skulder

60 299 270

61 402 529

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-103 710	-955 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 082 421	1 810 537
Erhållen ränta	19 152	5 814
Erlagd ränta	-576 853	-238 773

421 010
622 226

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	19 465	-24 847
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 162	2 180
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 993	55 839

Kassaflöde från den löpande verksamheten
436 644
655 398

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 947 163
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten
0
-2 947 163

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av skuld	-438 017	-425 657

Kassaflöde från finansieringsverksamheten
-438 017
2 074 343

Årets kassaflöde
-1 373
-217 422

Likvida medel vid årets början
1 348 285
1 565 707

Likvida medel vid årets slut
1 346 912
1 348 285

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 115 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgiften med 10 % från 2024-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 151 000	2 004 255
Övriga rörelseintäkter		
Summa nettoomsättning	<u>2 151 000</u>	<u>2 004 255</u>

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	56 465	48 277
Reparationer, löpande underhåll	7 313	47 031
Elavgifter	7 379	11 074
Uppvärmning	442 033	424 389
Vatten och avlopp	116 105	91 178
Försäkringar	44 894	41 264
Kabel-TV / Internet	133 866	123 355
Övriga fastighetskostnader	2 696	2 861
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	250 749	239 598
Summa driftskostnader	1 061 500	1 029 027

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kontorsmaterial	0	1 329
Revision	21 950	26 788
Föreningsmöten	1 225	1 508
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 095	52 385
Övriga förvaltningskostnader	7 562	1 236
Summa övriga externa kostnader	83 832	83 246

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	25 000	25 000
Arvode övrigt	0	3 000
Sociala kostnader	7 855	8 797
Summa arvoden, personalkostnader	32 855	36 797

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 049	5 775
Övriga ränteintäkter	103	39
Summa finansiella intäkter	<u>19 152</u>	<u>5 814</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 522 845	52 434 271
Aktivering Tak	0	2 947 163
Utrangering	0	-858 589
	<u>54 522 845</u>	<u>54 522 845</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 522 845	54 522 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 034 322	-6 082 374
Årets avskrivningar	-1 082 421	-1 082 421
Utrangeringar	0	130 473
	<u>-8 116 743</u>	<u>-7 034 322</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 116 743	-7 034 322
Utgående planenligt värde	<u>46 406 102</u>	<u>47 488 523</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>58 906 102</u>	<u>59 988 523</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 573 000	54 573 000
Taxeringsvärde mark	44 820 000	44 820 000
	<u>99 393 000</u>	<u>99 393 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	99 393 000	99 393 000
	<u>99 393 000</u>	<u>99 393 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	94	93
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>94</u>	<u>93</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	4,89	2024-02-09	3 636 704
SBAB	0,97	2025-08-15	5 508 882
SBAB	0,8	2024-08-09	5 508 882
SBAB	4,87	2024-01-19	3 249 532
SBAB	4,77	2024-03-06	3 296 500
SBAB	4,96	2024-01-04	2 480 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 680 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-294 732
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 876 886
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 508 882
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 206 840

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 998 000	25 998 000
Summa ställda säkerheter	25 998 000	25 998 000

Brf Värnet
769609-3942

15(15)

Not 12 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt och sociala avgifter	15 355	15 355
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>15 355</u>	<u>15 355</u>

Huddinge, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Evangelos Betzelos
Ordförande

Yvonne Thysell

Ted Jadesten

Man-Yee Poon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EVANGELOS BETZELOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVANGELOS BETZELOS

Evangelos Betzelos

2024-04-24 12:36:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.239.194

TED JADESTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ted Filip Richard Jadesten

Ted Jadesten

2024-04-26 13:24:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.49.141

YVONNE THYSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE THYSELL

Yvonne Thysell

2024-04-24 22:20:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.38.213

MANYEE POON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAN YEE POON

ManYee Poon

2024-04-26 13:10:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 128.127.186.147

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-04-29 07:18:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.62.80.33

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värnet, Org.nr 769609-3942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värnet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Värnet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

EMIL NILSSON Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-29 07:19:56 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON	Datum
Emil Nilsson	Leveranskanal: E-post IP-adress: 145.62.80.33