

BRF Freja i Vikingstad
Org nr 769637-6859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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.

Ordinarie föreningsstämma anordnades 2023-05-09 Vid stämman närvarade 37 medlemmar varav 28 st röstberättigande.

Efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Hallqvist	Ordförande	2024
Bertil Jansson	Ledamot	2024
Erika Lundqvist	Ledamot	2025
Emelie Olsson	Ledamot	2025
Tim Anderstedt	Ledamot	2025
Karin Sealander	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möten efter årsstämman.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2022-09-14.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

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

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

Föreningsstämman reserverade 105 000 (2 prisbasbelopp) kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bankeberg 11:342 i Linköping kommun. Fastigheten består av 56 lägenheter i 13 st huskroppar i 2 plan. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

8 st 2 rum och kök på 54 m².

24 st 3 rum och kök på 70 m².

24 st 4 rum och kök på 82 m².

Därtill tillkommer det 2 st förrådsbyggnader som innehåller lägenhetsförråd, cykelförråd och undercentral (UC). Därtill tillkommer det 56 st parkeringsplatser varav 9 st har Elbils laddning och 15 st har uttag för motorvärmare.

Nybyggnadsår och värdeår är 2021. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.

Totala ytan är 4 080 m².

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Moderna Försäkringar.

Föreningen har ett avtal med Mälardalens Bostadsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk förvaltning och H2M Fastighetsteknik AB om tillsyn och fastighetsskötsel för perioden 2021-06-01 - 2023-05-31. Föreningen har

BRF Freja i Vikingstad

769637-6859

ett avtal med HSB om fastighetsförvaltning från 2023-06-01.

3(18)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- En 2-års besiktning genomfördes under våren.
- En kontrollbesiktning av de åtgärder som gjordes i samband med 2-års besiktningen genomfördes under hösten.
- Styrelsen har tillsammans med HSB påbörjat arbetet med en underhållsplan.
- Föreningen ingick avtal med HSB från och med 2023-06-01 avseende fastighetsförvaltning.
- Hållare för brevlådor har stärkts upp.
- Utemiljögruppen genomförde en städdag den 15 oktober där 22 medlemmar deltog.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 122 890	2 866 832	1 539 488
Resultat efter finansiella poster	kr	-563 054	-307 390	-1 478 309
Soliditet	%	66	66	66
Likviditet	%	291	203	144
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	681	625	338
Skuldsättning per kvm	kr	11 363	11 424	11 485
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 363	11 424	11 485
Energikostnad per kvm	kr	93	75	52
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,7	18,3	34,0
Sparande per kvm	kr	200	243	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,72		

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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Styrelsen valde att höja avgiften från 2024-01-01 (Se not 2.). Styrelsen arbetar med att utreda underhållsbehovet och har beställt en underhållsplan.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	92 280 000	81 600	-1 951 832	-307 389
Reservering till yttre fond		166 464	-166 464	
Ianspråktagande av yttre fond		-17 625	17 625	
Balansering av föregående års resultat			-307 389	307 389
Årets resultat				<u>-563 054</u>
Belopp vid årets utgång	<u>92 280 000</u>	<u>230 439</u>	<u>-2 408 060</u>	<u>-563 054</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 408 061
Årets resultat	-563 054
	<hr/>
	-2 971 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	166 464
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-99 591
I ny räkning balanseras	-3 037 988
	<hr/>
	-2 971 115

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-563 054
Dispositioner	-66 873
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-629 927

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	297 312
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 122 890	2 866 832
Övriga rörelseintäkter		10 690	0
Summa rörelseintäkter		3 133 580	2 866 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 097 223	-1 125 884
Periodiskt underhåll	5	-99 591	-17 625
Övriga externa kostnader	6	-124 600	-108 248
Arvoden och personalkostnader	7	-112 743	-58 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 813	-1 280 813
Summa rörelsekostnader		-2 714 970	-2 590 747
Rörelseresultat		418 610	276 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 273	3 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 010 937	-587 130
Summa finansiella poster		-981 664	-583 475
Resultat efter finansiella poster		-563 054	-307 390
Årets resultat		-563 054	-307 390
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-563 054	-307 389
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		99 591	17 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-166 464	-166 464
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-629 927	-456 228

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

134 108 635

135 376 236

Inventarier, verktyg och installationer

10

171 748

184 960

Summa materiella anläggningstillgångar

134 280 383

135 561 196

Summa anläggningstillgångar

134 280 383

135 561 196

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

125

60

Övriga fordringar

11

87 362

75 706

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 885

47 465

Klientmedel i SHB

1 974 625

1 658 066

Summa kortfristiga fordringar

2 086 997

1 781 297

Summa omsättningstillgångar

2 086 997

1 781 297

Summa tillgångar

136 367 380

137 342 493

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 280 000	92 280 000
Fond för yttre underhåll		230 439	81 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>92 510 439</u>	<u>92 361 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 408 061	-1 951 832
Årets resultat		-563 054	-307 390
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 971 115</u>	<u>-2 259 222</u>
Summa eget kapital		89 539 324	90 102 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	16 139 133	16 064 529
Summa långfristiga skulder		16 139 133	16 064 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	30 221 346	30 544 626
Leverantörsskulder		81 615	140 665
Skatteskulder		0	142 400
Övriga skulder	14	47 983	24 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 979	323 468
Summa kortfristiga skulder		30 688 923	31 175 586
Summa eget kapital och skulder		136 367 380	137 342 493

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 418 609 276 086
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 280 813 1 280 813

Erhållen ränta 29 274 3 655
Erlagd ränta -1 010 937 -587 130

717 759 **973 424**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 10 859 -9 791

Ökning/minskning leverantörsskulder -59 050 77 375

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -104 333 -54 559

Kassaflöde från den löpande verksamheten **565 235** **986 449**

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier 0 -198 173

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-198 173**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -248 676 -248 676

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-248 676** **-248 676**

Årets kassaflöde **316 559** **539 600**

Likvida medel vid årets början **1 658 066** **1 118 466**

Likvida medel vid årets slut **1 974 625** **1 658 066**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

- Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2024-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 780 064	2 550 720
Hyror parkering & garage	180 400	170 100
Elavgifter	11 822	0
Kabel-TV avgifter	136 416	136 416
Övrig momspliktig intäkt	0	354
Övriga intäkter	18 538	10 041
Brutto	3 127 240	2 867 631
Hyresförluster vakanser garage	0	50
Övriga vakanser hyresförluster	-4 350	-850
Summa nettoomsättning	<u>3 122 890</u>	<u>2 866 831</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten för föreningens medlemmar.
Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet
inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	290 591	347 092
Reparationer, löpande underhåll	113 546	191 942
Elavgifter	48 383	41 688
Uppvärmning	226 306	154 988
Vatten och avlopp	106 729	107 983
Renhållning	86 383	85 172
Försäkringar	53 417	47 045
Kabel-TV / Internet	168 169	146 351
Övriga fastighetskostnader	3 700	3 622
Summa driftskostnader	<u>1 097 224</u>	<u>1 125 883</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arkitekt	0	17 625
Energibesiktning	43 750	0
Garantibesiktning	43 750	0
Brevlådor	12 091	0
Summa periodiskt underhåll	<u>99 591</u>	<u>17 625</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	13 921
Kontorsmaterial	0	1 245
Indrivning	225	0
Revision	27 500	16 600
Föreningsmöten	1 038	750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 885	72 895
Övriga förvaltningskostnader	15 682	1 562
Konsultarvoden	0	1 275
Medlems- och föreningsavgifter	6 270	0
Summa övriga externa kostnader	<u>124 600</u>	<u>108 248</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	92 600	48 300
Sociala kostnader	20 143	9 877
Summa arvoden, personalkostnader	<u>112 743</u>	<u>58 177</u>

Not 8 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	29 086	3 563
Övriga ränteintäkter	187	92
Summa finansiella intäkter	<u>29 273</u>	<u>3 655</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 687 308	-419 707
Årets avskrivningar	-1 267 601	-1 267 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 954 909	-1 687 308
Utgående planenligt värde	<u>122 957 310</u>	<u>124 224 911</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 151 325	11 151 325
Utgående planenligt värde	11 151 325	11 151 325
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>134 108 635</u>	<u>135 376 236</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>
	68 400 000	68 400 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	0
Årets anskaffningar	0	198 173
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	198 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 212	0
Årets avskrivningar	-13 212	-13 212
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 424	-13 212
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>171 749</u>	<u>184 961</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	87 362	0
Skattefordringar	0	75 706
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>87 362</u>	<u>75 706</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,24	3 Månaders	13 908 141
SBAB	1,12	2024-08-28	16 226 169
SBAB	1,25	2026-08-27	16 226 169
Summa skulder till kreditinstitut			46 360 479
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-248 676
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-29 972 670
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			16 139 133
Med planlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			45 117 099

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	46 920 000	46 920 000
Summa ställda säkerheter	46 920 000	46 920 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	27 780	14 490
Sociala avgifter	20 143	9 877
Skulder till MBF	60	60
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>47 983</u>	<u>24 427</u>

Vikingstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karl Hallqvist

Bertil Jansson

Erika Lundqvist

Emelie Olsson

Tim Anderstedt

Karin Sealander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

KARL HALLKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Olof Emanuel Hallkvist

Karl Hallkvist

2024-02-25 16:53:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.61.86

KARIN SELANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Kristina Selander-Schneider

Karin Selander

2024-02-23 07:49:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.136.23

TIM ANDERSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tim Andreas Anderstedt

Tim Anderstedt

2024-02-29 11:14:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.180.174

ERIKA LUNDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erika Margareta Lundqvist

Erika Lundqvist

2024-02-22 12:41:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.61.117

EMELIE OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE UNNERBÄCK

Emelie Olsson

2024-02-22 20:49:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.207.224

BERTIL JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Viktor Bertil Jansson

Bertil Jansson

2024-02-29 09:21:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.61.104

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-02-29 11:52:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.125

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Freja i Vikingstad, org.nr 769637-6859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Freja i Vikingstad för år 2023.

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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2023 med omodifierat uttalande 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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 BRF Freja i Vikingstad för år 2023 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-29 11:54:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.125