

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
ZENIT VEGA

769632-6888

RÄKENSKAPSÅR  
2023-01-01 – 2023-12-31

---

## SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

---

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

### Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

### Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

### Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

### Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

### Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZENIT VEGA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### VERKSAMHETEN

##### Allmänt om verksamheten

###### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

###### Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Haninge. Föreningens adress är Gaffelseglet 25 i Vega.

###### Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Täckeråker 1:241 i Haninge kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022. Byggnadernas totalyta är 2 365 m<sup>2</sup>, varav 2 365 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 41 bostadsrätter.

###### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Petri Salminen	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-15), Ordförande (tillträtt 2023-06-15)
Wilma Johnsson	Ordförande (avgått 2023-06-15)
Roger Arvidsson	Ordinarie ledamot
Leila Saadat Kitanovic	Ordinarie ledamot
Josefina Sjöblom	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-15)
Christer Lindholm	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-15)
Joakim Blom	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

###### Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
---	-------------------

###### Valberedning

Valberedningen har under året varit vakant.

###### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 12. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Wilma Johnsson som ordförande och Petri Salminen samt Christer Lindholm som ledamöter. I deras ställe tillträdde Petri Salminen som ordförande och Josefina Sjöblom som ledamot. Under den ordinarie föreningsstämman tog föreningen det första beslutet av två att anta styrelsens förslag på nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. Antal röstberättigade medlemmar vid den extra föreningsstämman var 15. Vid den extra föreningsstämman tog föreningen det andra beslutet av två att anta styrelsen förslag på nya stadgar.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar.

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och spackling runt hiss	2023	Ingen kostnad eftersom styrelsen åtgärdat ärendet

### Årsavgifter

Under 2024 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 4%. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 februari 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 41

Överlåtelser under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

## STYRELSEN HAR ORDET

### Axplock av händelser 2023

- 8 styrelsemöten, 1 aktivitet, 1 årsstämma och 1 extrastämma genomförda.
- Sakkes beslutad som balkonginglasningsleverantör. Ca 12 st valde att glasa in sin balkong.
- Beslut att höja avgiften med 20%. Räntehöjning på 1 lån, generella kostnadshöjningar är anledningen. Dessutom var den ursprungliga ekonomiska planen underdimensionerad.
- Radonmätning genomförd och godkänd.
- Förnyade 1 lån. Det finns 3 gemensamma lån på bindningstid 2 år, 4 år och 5 år.
- 2 lägenheter blev sanerade pga vattenskador orsakat av stopp i avloppet. Här blev det självriskkostnad på föreningens fastighetsförsäkringen.
- En aktivitet för föreningen genomfördes. Tipspromenad, fika och mingel.
- På årsstämman avgick 2 ledamöter från styrelsen och 1 ny valdes in.
- En ny spegel i hissen uppsatt. Den gamla spegeln gick sönder av okänd anledning.
- På en extrastämma fastställdes ändringar i stadgarna.
- Problem med konstig lukt (matos?) i ventilationen ibland. Problemet har inte uppstått efter information om eventuellt förekomst av en egenmonterad spisfläkt.
- Ett avtal med Kiwa för årlig hissbesiktning har tecknats.
- Tillsynsmöte med Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund (SMOHF) har genomförts utan anmärkningar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 023	962	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-876	-416	-9	-9
Soliditet (%)	77,0	77,1	99,7	99,6
Likviditet (%)	51,4	2,5	377,3	282,2
Balansomslutning (tkr)	132 058	133 009	3 065	2 475
Eget kapital (tkr)	101 640	102 516	3 057	2 466
Total låneskuld (tkr)	30 045	30 197	0	0
Underhållsfond (tkr)	95	0	0	0
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)*	846,2	725,3	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 704	12 768	0	0
Sparande/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	31,2	26,3	0	0
Räntekänslighet (%)*	14,9	17,6	0	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	162,4	58,0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	97,6	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 365 m<sup>2</sup> bostäder.

\* Siffran för årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta är beräknad på de årsavgifter som förväntas när samtliga bostadsrätter är inflyttade under ett helt år.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital / totala tillgångar

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Räntekänslighet (%):** Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

**Energikostnad/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%):** Årsavgifter / totala rörelseintäkter

## FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 950 000	0	-17 770	-415 967
Inbetalda insatser	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		94 600	-510 567	415 967
Årets resultat				-876 384
Belopp vid årets utgång	102 950 000	94 600	-528 337	-876 384

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-528 337
Årets resultat	-876 384
Summa till stämmans förfogande	-1 404 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 600
Balanseras i ny räkning	-1 499 321

### Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde.

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 022 514	961 878
Övriga ersättningar och intäkter		20 637	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 043 151</b>	<b>961 878</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-544 120	-217 883
Övriga externa kostnader	4	-475 500	-225 602
Avskrivningar		-956 142	-478 071
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 975 761</b>	<b>-921 556</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>67 391</b>	<b>40 322</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-943 775	-456 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-943 775</b>	<b>-456 289</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-876 384</b>	<b>-415 967</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-876 384</b>	<b>-415 967</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	131 788 787	132 744 929
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 788 787</b>	<b>132 744 929</b>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 788 787	132 744 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	5 355
Övriga kortfristiga fordringar		6 010	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 110	25 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 122</b>	<b>30 936</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		234 623	233 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>234 623</b>	<b>233 015</b>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 745	263 951
SUMMA TILLGÅNGAR		132 057 532	133 008 880

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 950 000	102 950 000
Underhållsfond		94 600	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 044 600</b>	<b>102 950 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-528 337	-17 770
Årets resultat		-876 384	-415 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 404 721</b>	<b>-433 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 639 879</b>	<b>102 516 263</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	29 894 610	20 030 644
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 894 610</b>	<b>20 030 644</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	151 356	10 166 678
Leverantörsskulder		141 920	102 875
Övriga kortfristiga skulder		0	4 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	229 767	187 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>523 043</b>	<b>10 461 973</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>30 417 653</b>	<b>30 492 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 057 532</b>	<b>133 008 880</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-12-31

### Översikt - periodens kassaflöde

<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>233 015</b>
Förändringar av likvida medel	1 608
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>234 623</b>

### Specifikation - periodens kassaflöde

#### Löpande resultat

Rörelseresultat	67 390
Justering avskrivningar och avsättningar	956 142
Justering reavinst/förlust, försäljning av anläggningstillgångar	0
Räntenetto	-943 775
Betald inkomstskatt	0
<b>Kassaflöde från det löpande resultatet</b>	<b>79 757</b>

#### Förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av varulager/pågående arbeten	0
Minskning(+)/ökning (-) av kundfordringar	5 353
Minskning(+)/ökning (-) av fordringar	-8 539
Minskning(-)/ökning (+) av leverantörsskulder	39 046
Minskning(-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	37 347
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>73 207</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten 152 964

#### Investeringsverksamheten

Förändringar från investeringsverksamheten	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>

#### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0
Förändring av banklån netto	-151 356
Förändring av övriga långfristiga skulder	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-151 356</b>
Summa förändring av likvida medel	1 608

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening).

### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årsavgifter	2 001 207	938 436
Varmvatten	20 750	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	525	23 426
Övriga intäkter	32	17
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 022 514</b>	<b>961 878</b>

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	53 480	25 037
El	70 160	28 943
Värme	180 563	63 555
Vatten och avlopp	133 407	44 671
Sophämtning	106 510	55 677
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>544 120</b>	<b>217 883</b>

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Förvaltningsavtal	331 678	174 259
Revisionsarvode	12 000	15 000
Övriga kostnader	131 822	36 343
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>475 500</b>	<b>225 602</b>

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	95 614 160	0
Nyanskaffningar	0	95 614 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 614 160</b>	<b>95 614 160</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-478 071	0
Årets avskrivningar	-956 142	-478 071
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 434 213</b>	<b>-478 071</b>
Bokfört värde byggnader	94 179 947	95 136 089
Ingående anskaffningsvärde mark	37 608 840	0
Nyanskaffningar	0	37 608 840
Bokfört värde mark	37 608 840	37 608 840
Bokfört värde byggnader och mark	131 788 787	132 744 929
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad – bostäder	48 000 000	18 200 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>58 000 000</b>	<b>28 200 000</b>

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 520	21 951
Övriga förutbetalda kostnader	5 590	3 630
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>28 110</b>	<b>25 581</b>

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Stadshypotek	3,84%	2028-06-01	10 015 322	50 452
Stadshypotek	3,07%	2025-06-01	10 015 322	50 452
Stadshypotek	3,27%	2027-06-01	10 015 322	50 452
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>30 045 966</b>	<b>151 356</b>
Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				29 289 186
Ställda säkerheter				2022
Fastighetsinteckningar				30 273 000

NOT 8 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	175 300	142 943
Övriga upplupna kostnader	54 467	44 521
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>229 767</b>	<b>187 464</b>

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Petri Salminen  
*Ordförande*

Roger Arvidsson

Leila Saadat Kitanovic

Josefina Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman  
*Auktoriserad revisor*

# Deltagare

BRF ZENIT VEGA 769632-6888 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petri Sebastian Salminen

Petri Salminen  
[REDACTED]

2024-05-02 17:49:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.118.170

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER ARVIDSSON

Roger Arvidsson  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2024-05-02 15:17:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.64.77.51

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEILA SAADAT KITANOVIC

Leila Saadat Kitanovic  
[REDACTED]

2024-05-02 16:31:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.200.178

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINA SJÖBLOM

Josefina Sjöblom  
[REDACTED]

2024-05-02 19:23:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.251.122.250

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB 559109-7109 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman

Helena Fälton Björkman  
helena.bjorkman@advicerevision.se

2024-05-03 05:22:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zenit Vega

Org.nr 769632-6888

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zenit Vega 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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Helena Björkman

fc2fa89b-cfd8-4b2f-b267-1114ff7564e8 - 2024-05-03 08:20:19 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8fb10ee5-44bc-4da0-b47f-2b5112146c71 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende