

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Vipán 13 & 14 i Kristianstad. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen. På fastigheterna finns byggnad med 48 bostadsrättslägenheter, 27 parkeringsplatser, 13 garage, 2 källarförråd och 1 affärslokal.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 11 maj 2023:

Rolf Gustafsson	ordförande *	Vald till stämman 2024
Dejan Puzar	sekreterare	Vald till stämman 2025
Eva Olofsson	ledamot	Vald till stämman 2024
Lars Hansson	ledamot	Vald till stämman 2025
Florent Stagova	ledamot	avgått under året

### Suppleanter har varit:

Eva Wallentin	Vald till stämman 2024
---------------	------------------------

\* Rolf har varit ordförande fram till årsmötet 15/6 2023, då Florent Stagova tog vid tills den 1/11 2023. Eftersom Florent köpt hus avgick han och Rolf fick ta över ordförandeposten 2/11 2023.

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Gustafsson, Eva Olofsson, ordinarie ledamöter samt suppleanten Eva Wallentin

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor med Tony Svensson om suppleant. Föreningsvald revisor har varit Roland Appelqvist.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2023.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har Anne-Jeanette Johansson anställd som lokalvårdare.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av F:a Jörgens Bonnaservice. Rolf Gustafsson är vicevärd.

### Lägenhetsfördelning

17 st 2 r o k                      29 st 3 r o k                      2 st 4 r o k  
Lägenhetsytan är 3088 kvm. Taxerad lokalyta 291 kvm

## Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets slut var 67 st

## Reparationer och underhåll

Asfaltering av gångar och parkeringsplatser. Utrymningskyltar är uppsatta i Hus B och C.  
Iordningsställt 3 st skyddsrum.

**Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.**

Utbyte av värmeledningspump på fjärrvärmeväxlaren.

## Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan sedan 2018. Periodiskt underhåll för de närmaste 4 åren ligger i genomsnitt på 306.250 kr årligen. Årlig besiktning har verkställts av styrelsen 15 juni 2023.

## Fastighetsförsäkring

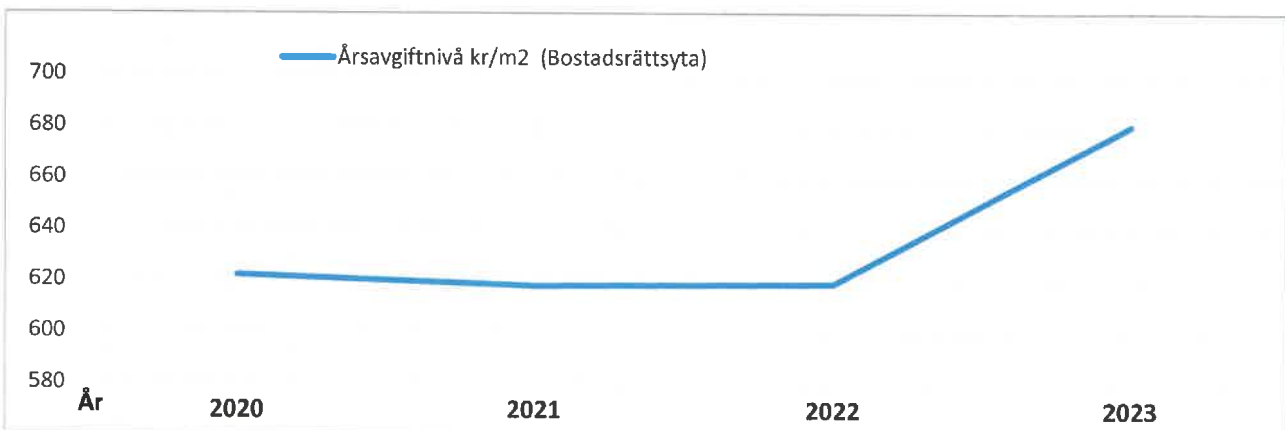
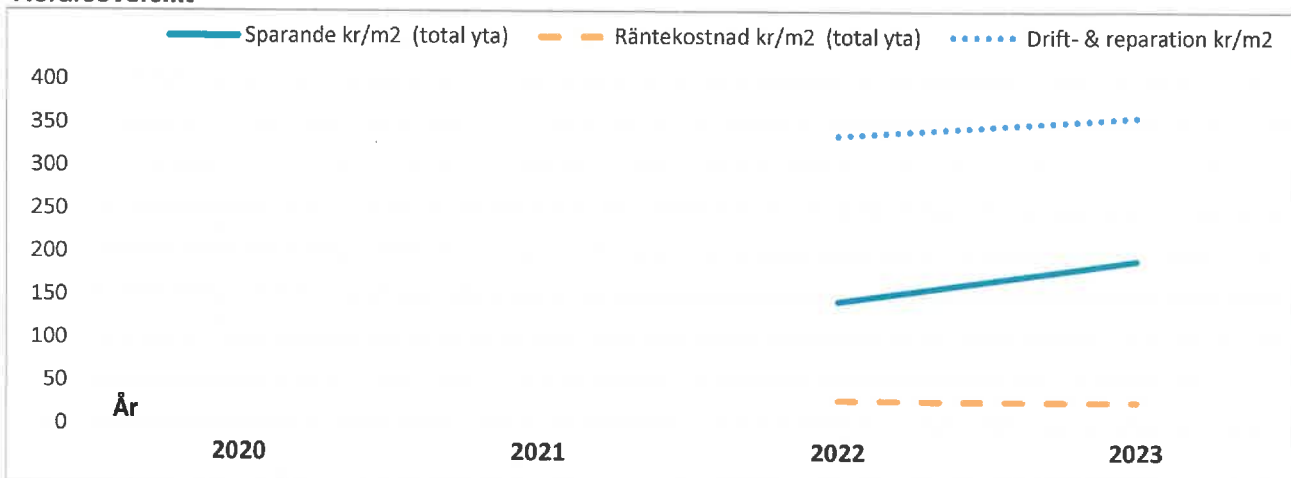
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3,3 %.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		2 233	2 017	2 023	2 013	2 008
Resultat		-239	32	201	534	324
Balansomslutning		9 580	10 390	10 728	10 971	10 889
Soliditet		36%	35%			
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		680	619	618	622	624
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		94%	95%			

Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	-109	-312
Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta)	2)	191	143
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		91	88
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		411	489
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)		358	337
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	3)	186	154
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)		27	28
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)		1 679	1 827
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)		1 838	2 000
Lån / taxeringsvärde		17%	18%
Räntekänslighet	4)	2,7%	3,2%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter			2 101	1 910
Övriga intäkter			131	107
Drifts-, reparations- och personalkostnader			-1 496	-1 438
Räntor			-90	-94
Amortering		*	-450	-500
Avsättning framtida underhåll			-306	-297
<b>SUMMA</b>			<b>-109</b>	<b>-312</b>

Senast årets amortering motsvarar: 7,9% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året pga man gjort stort underhåll, men positivt efter fondregleringar. Avgiftstäckningen är negativ pga hög amortering. Detta kommer minska efterhand som lånen blir slutamorterade.

Eget kapital	Insats	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	137 300	95 000	1 651 926	1 763 459	32 151	3 679 836
Disposition				32 151	-32 151	0
Avsättning yttre fond			378 500	-378 500		0
Uttag yttre fond			-641 078	641 078		0
Årets resultat					-238 523	-238 523
<b>Årets slut</b>	<b>137 300</b>	<b>95 000</b>	<b>1 389 348</b>	<b>2 058 188</b>	<b>-238 523</b>	<b>3 441 313</b>

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 795 610,05
Årets resultat	-238 523,30
Avsättning till yttre underhållsfond	-306 250,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-72 250,00
Uttag ur yttre underhållsfond	641 078,00
<b>Summa</b>	<b>1 819 664,75</b>

Styrelsen föreslår att 1 819 664,75 kr balanseras i ny räkning.

2

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	2 232 558	2 016 939
		<b>2 232 558</b>	<b>2 016 939</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 169 441	-1 046 133
<i>Reparationer</i>	3	-39 249	-92 898
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-641 078	-208 155
Personalkostnader	5	-287 043	-298 904
Avskrivningar	6	-244 200	-244 200
		<b>-2 381 011</b>	<b>-1 890 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148 452</b>	<b>126 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		160	2
Räntekostnader och liknande poster		-90 231	-94 500
		<b>-90 071</b>	<b>-94 498</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-238 523</b>	<b>32 151</b>
Årets resultat enligt ovan		-238 523	32 151
Avsättning till fond för yttre underhåll		-306 250	-297 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-72 250	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		641 078	208 155
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>24 055</b>	<b>-56 694</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 177 484	9 421 684
		<b>9 177 484</b>	<b>9 421 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 177 484</b>	<b>9 421 684</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	2 407
Övriga kortfristiga fordringar		13 157	4 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 390	84 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>103 547</b>	<b>91 321</b>
Kassa och bank		298 905	876 834
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>298 905</b>	<b>876 834</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>402 452</b>	<b>968 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 579 936</b>	<b>10 389 839</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 300	137 300
Reservfond		95 000	95 000
Yttre underhållsfond		1 389 348	1 651 926
		<b>1 621 648</b>	<b>1 884 226</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 058 188	1 763 459
Årets resultat		-238 523	32 151
		<b>1 819 665</b>	<b>1 795 610</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 441 313</b>	<b>3 679 836</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 325 000	5 675 000
		<b>4 325 000</b>	<b>5 675 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 350 000	500 000
Inre reparationsfond		32 380	32 380
Leverantörsskulder		75 082	263 416
Skatteskulder		10 420	34 446
Övriga skulder		528	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	345 214	204 761
		<b>1 813 624</b>	<b>1 035 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 579 936</b>	<b>10 389 839</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-148 452
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	244 200
Erhållen ränta	160
Erlagd ränta	-90 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 677</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar - förändring	-12 226
Kortfristiga skulder - förändring	-71 380
	<b>-83 606</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-77 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	0
	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av lån	-500 000
	<b>-500 000</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>-577 929</b>
Likvida medel vid årets början	876 834
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>298 905</b>

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 120 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,72%
Marken skrivs inte av	

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>	<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Hysesintäkter lokaler		38 400	38 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		52 220	52 480
Årsavgifter		2 101 282	1 910 256
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		6 560	7 243
Övriga intäkter	Varav elstöd 21.794 kr	34 097	8 560
		<b>2 232 558</b>	<b>2 016 939</b>

<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>		
Fastighetsskötsel		-96 000	-96 000
Snöröjning		-1 750	-1 000
Elavgifter		-101 098	-57 559
Värme		-366 040	-323 651
Vatten		-159 945	-139 025
Renhållning		-81 903	-78 135
Fastighetsförsäkring		-58 992	-55 246
TV och bredband		-96 134	-88 084
Fastighetsskatt		-79 212	-75 852
Förbrukningsinventar-/material		-18 432	-29 773
Administrativt förvaltningsavtal		-60 544	-59 736
Extern revisor		-12 956	-11 156
Överlåtelse- och pantkostnad		-5 513	-4 346
Övriga förvaltningskostnader		-18 037	-13 326
Övriga externa tjänster		-3 424	-3 869
Medlems- och föreningsavgifter		-9 461	-9 375
		<b>-1 169 441</b>	<b>-1 046 133</b>

<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>		
Reparation gemensamma utrymmen		-3 919	-13 384
Reparation installationer		-13 754	-52 819
Reparation byggnader		-11 127	-18 504
Reparation utvändigt		-10 449	-8 191
		<b>-39 249</b>	<b>-92 898</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-641 078	-208 155
		<b>-641 078</b>	<b>-208 155</b>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-51 959	-68 389
Vicevärd		-115 710	-115 700
Arvode styrelsen		-73 000	-70 000
Arvode egen revisor		-1 500	-1 500
Sociala och andra avgifter		-44 874	-43 315
		<b>-287 043</b>	<b>-298 904</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-70 200	-70 200
Avskrivning på förbättringar		-174 000	-174 000
		<b>-244 200</b>	<b>-244 200</b>

### **Byggnader och mark** **Not 7**

	<b>Typ av avskrivning</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
Mark, ursprung		74 000	0	0	74 000	
Byggnader	Rak	4 762 324	-831 040	-70 200	3 861 084	1959 - 2078
Fastighetsrep	Rak	313 316	-313 316	0	0	
Balkongrenov	Rak	1 245 925	-1 245 925	0	0	2001 - 2011
Stamledningsb	Rak	8 247 597	-3 497 597	-150 000	4 600 000	2005 - 2054
Takbyte Hus A	Rak	1 149 700	-483 300	-24 000	642 400	2011 - 2050
<b>Summa</b>		<b>15 792 862</b>	<b>-6 371 178</b>	<b>-244 200</b>	<b>9 177 484</b>	

	<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	15 718 862	15 718 862
Ingående anskaffningsvärde mark	74 000	74 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 792 862</b>	<b>15 792 862</b>
Ingående avskrivningar	-6 371 178	-6 126 978
Årets avskrivningar enligt plan	-244 200	-244 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-6 615 378</b>	<b>-6 371 178</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 177 484</b>	<b>9 421 684</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	9 376 000	9 376 000
	Taxeringsvärde byggnader:	24 894 000	24 894 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>34 270 000</b>	<b>34 270 000</b>

### **Långfristiga skulder kreditinstitut** **Not 8**

<b>Långgivare</b>	<b>Konverteringsdatum</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld År 2023</b>	<b>Skuld År 2022</b>
Stadshypotek	2024-04-30	1,08%	750 000 kr	950 000 kr
Stadshypotek	2025-01-30	1,60%	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Stadshypotek	2024-06-30	1,14%	450 000 kr	550 000 kr
Stadshypotek	2024-04-30	1,08%	150 000 kr	350 000 kr
Stadshypotek	2026-01-30	1,75%	2 325 000 kr	2 325 000 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>1,54%</b>	<b>5 675 000 kr</b>	<b>6 175 000 kr</b>

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 450 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 3 425 000 kr

Långfristiga skulder 4 325 000 kr  
Kortfristiga skulder 1 350 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån



**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**Not 9**

**År 2023**

**År 2022**

Upplupna löner mm	89 832	0
Upplupna räntekostnader	13 735	14 455
Upplupna kostnader	72 381	13 000
Förutbetalda hyresintäkter	169 266	177 306
	<u>345 214</u>	<u>204 761</u>

**Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser**

**Not 10**

Pantbrev i fastighet	11 025 000	11 025 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2024 -04-03



Rolf Gustafsson



Dejan Puzar



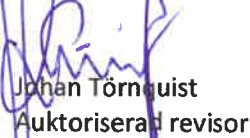
Eva Olofsson



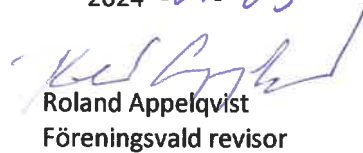
Lars Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits

2024 -04-03



Johan Törnqvist  
Auktoriserad revisor



Roland Appelqvist  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipán, org.nr 738200-0409

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vipán 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vipan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den

3 april 2024

Johan Törnqvist

Auktoriserad revisor

Roland Appelqvist

Förtroendevald revisor