



2023

Årsredovisning

Brf Wargentinska Huset



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wargentinska Huset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Un

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-05 och den ekonomiska planen registrerades 2021-04-21. Stadgar registrerades 2021-01-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skavjärnet 5	2021	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 673 kvm. Byggnadernas totalyta är 673 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Persson	Ordförande
Joackim Åkerfeldt	Styrelseledamot
Robert Babic	Styrelseledamot

Revisorer

Andreas Stefansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

uh

Utförda historiska underhåll

- 2021 • VVS underhåll - Bytt undercentral fjärrvärme
Maskinell utrustning utbytt - Ny tvättmaskin och torktumlare
Balkongräcken utbytta - Nya balkongräcken
- 2021-2022 • Underhåll gården - Nytt grus samt nya staket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

W

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	476 437	466 919	167 554	-
Resultat efter fin. poster	-611 196	-190 753	9 800	-
Soliditet (%)	73	60	63	-
Yttre fond	327 467	327 467	300 000	-
Taxeringsvärde	5 499 000	5 499 000	7 882 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 280	10 384	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 280	10 384	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-237	388	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	97	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	113	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,67	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det vi har noterat är att efter den kalla vintern så har Fjärrvärmen + varmvatten dragit iväg i kostnad. Vi har satt tekniker hos rörmokare som ska kolla värmekurvan om den går justera till vintern. I nästa steg kommer vi även se över alla termostater så vi håller en jämn temperatur under vintertid. Med detta brukar man återhämta ca 10-15% på kostnaderna för uppvärmning.

snöröjningen dyrare också på grund av att man varit och tömt mer gånger än nödvändigt så vi har avsett en plats där det kan bildas en "Hög" istället. Detta har vi offert för som får ner kostnaden till 25 000 / år sedan ska även detta delas med grannfastigheten som har gemensamhetsyta med så för BRF Wargentinska innebär detta 12 500 / år istället för de 53 778 som utfallet blev. Halva kostnaden ska dock faktureras men ej blivit gjort till fastigheten intill. Men den likviditeten har man tillbaka 2024.

Även elen ser dyr ut pga av att de nybyggda lägenheterna har gått på BRF avtalet tills split registrerats, det här kommer räknas av mot byggare så det är också likviditet man har tillbaka motsvarande ca 20 000.

Kabel Tv ligger som abonnemang men inget som BRF fakturerar vidare men det kommer man att göra och det ger tillbaka ca 21 000 / År.

Samtliga Parkeringar är uthyrda och det har ännu inte fakturerats då elen till motvärmare varit avstängd när projekt pågått. Nu kommer det faktureras och man höjer den avgiften till 500 / mån och det ger då en intäkt på 42 000 / År.

Sedan planerar man binda räntan på lånet vilket relativt skulle sänka räntan med ca 1,5% vilket motsvarar en sänkning i kostnader på ca 100 000 / år.

Sammantaget, vidtar man ovanstående åtgärder så bedömer vi att en ökning i avgiften på ca 100 000 / år vilket motsvarar ungefär 20% skulle täcka det sista som behövs för att löpande likviditet håller utan att man behöver ta från befintlig kassa. De mest nödvändiga underhållen är just nu tagna så därför är kassan en bra extra reserv att ha om något skulle ändra sig eller något oförutsett uppstår.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 770 500	-	-	17 770 500
Upplåtelseavgifter	1 974 500	-	-	1 974 500
Fond, yttre underhåll	327 467	-	26 928	354 395
Balanserat resultat	-17 667	-190 753	-26 928	-235 348
Årets resultat	-190 753	190 753	-611 196	-611 196
Eget kapital	19 864 047	0	-611 196	19 252 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-208 420
Årets resultat	-611 196
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 928
Totalt	-846 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-846 544

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

u

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	476 437	466 919
Övriga rörelseintäkter	3	44 981	-2 100
Summa rörelseintäkter		521 418	464 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-335 233	-110 687
Övriga externa kostnader	8	-51 847	-54 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 800	-451 814
Summa rörelsekostnader		-838 880	-616 882
RÖRELSERESULTAT		-317 462	-152 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 909	1 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-298 643	-40 042
Summa finansiella poster		-293 734	-38 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-611 196	-190 753
ÅRETS RESULTAT		-611 196	-190 753

u

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	25 715 781	26 167 581
Summa materiella anläggningstillgångar		25 715 781	26 167 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 740 781	26 192 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 694	40 124
Övriga fordringar	12	489 264	6 849 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 039	12 025
Summa kortfristiga fordringar		544 997	6 901 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		102 970	70 898
Summa kassa och bank		102 970	70 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 968	6 972 530
SUMMA TILLGÅNGAR		26 388 748	33 165 110

u

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 745 000	19 745 000
Fond för yttre underhåll		354 395	327 467
Summa bundet eget kapital		20 099 395	20 072 467
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-235 348	-17 667
Årets resultat		-611 196	-190 753
Summa ansamlad förlust		-846 544	-208 420
SUMMA EGET KAPITAL		19 252 851	19 864 047
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 918 338	6 988 334
Leverantörsskulder		25 094	43 742
Skatteskulder		19 323	16 497
Övriga kortfristiga skulder		23 285	6 180 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	149 857	72 345
Summa kortfristiga skulder		7 135 897	13 301 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 388 748	33 165 110

Vh

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-317 462	-152 063
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	451 800	451 814
	134 338	299 751
Erhållen ränta	4 909	1 353
Erlagd ränta	-298 643	-40 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159 396	261 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 093 213	-1 288 981
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 095 170	-5 654 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-161 353	-6 682 590
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 988 334
Amortering av lån	-69 996	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-69 996	6 988 334
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 349	305 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	544 699	238 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	313 350	544 699

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

m

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wargentinska Huset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Un

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	471 463	462 061
Pantsättningsavgift	1 575	4 830
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	876	0
Öres- och kronutjämning	2	28
Summa	476 437	466 919

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	36 079	0
Övriga intäkter	7 540	-2 100
Återbäring försäkringsbolag	1 362	0
Summa	44 981	-2 100

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 500
Städning enligt avtal	35 515	7 539
Snöröjning/sandning	53 778	0
Summa	89 293	12 039

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fasader	5 112	0
Summa	5 112	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	29 520	10 840
Uppvärmning	121 802	65 412
Vatten	26 914	0
Sophämtning/renhållning	4 359	0
Summa	182 595	76 252

u

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 355	5 899
Kabel-TV	21 381	0
Fastighetsskatt	16 497	16 497
Summa	58 233	22 396

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	15 000
Föreningskostnader	473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 954	29 121
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	2 218	10 260
Summa	51 847	54 381

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	298 577	40 042
Kostnadsränta skatter och avgifter	66	0
Summa	298 643	40 042

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 770 000	26 770 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 770 000	26 770 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-602 419	-150 605
Årets avskrivning	-451 800	-451 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 054 219	-602 419
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 715 781	26 167 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 179 283</i>	<i>4 179 283</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 902 000	3 902 000
Taxeringsvärde mark	1 597 000	1 597 000
Summa	5 499 000	5 499 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Skavjärnet 5 AB	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 786	0
Klientmedel	0	53 448
Avräkning byggare	167 714	110 437
Övriga kortfristiga fordringar	108 385	6 265 245
Transaktionskonto	64 144	0
Borgo räntekonto	146 235	420 353
Summa	489 264	6 849 483

uk

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	733	0
Förutbet försäkr premier	11 663	12 025
Förutbet vatten	2 643	0
Summa	15 039	12 025

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2024-10-31	5,47 %	2 918 338	2 988 334
Länsförsäkringar Hypotek	2024-10-31	5,47 %	2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-10-31	5,47 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 918 338	6 988 334
Varav kortfristig del			6 988 334	6 988 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 568 358 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	53 778	0
Uppl kostn el	3 055	1 883
Uppl kostnad Värme	17 182	14 849
Uppl kostn kabel-TV	21 381	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	15 000
Förutbet hyror/avgifter	39 461	40 613
Summa	149 857	72 345

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

u

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Erik Persson
Ordförande

Joackim Åkerfeldt
Styrelseledamot

Robert Babic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

2024-12-03



Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wargentinska Huset
Org.nr 769639-4431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wargentinska Huset 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Wargentinska Huset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap 9§, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Gävle den 3 december 2024

Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor