

Årsredovisning för

Brf Vargberget Aros

769614-7706

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Vargberget Aros, 769614-7706, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås Kommun och äger fastigheten Vargens Vret 1 i Västerås Kommun med adress S:ta Ursulas väg 2 AA, 2 AB och 2 AC. Fastigheten är byggd som ett flerbostadshus med radhus på taket samt källare. Fastigheten omfattar totalt 51 lägenheter och 12 radhus. Källaren innehåller förråd, parkering, teknikrum och gemensamhetsrytymmen.

Lägenhetsfördelningen:

1 st	1 r o k
20 st	2 r o k
21 st	3 r o k
15 st	4 r o k
6 st	5 r o k

Byggnadernas boyta är 6 548 kvadratmeter med en lokal på 831 kvadratmeter, totalyta 7 379 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1978, värdeår 2008.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Marken innehas med äganderätt
Föreningen har en aktuell underhållsplan

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tommy Ekstrand	Ordförande	Vald till stämman 2025
Stefan Lindgren	Kassör	2025
Marta Samaan	Sekreterare /Suppleant	2024
Staffan Unnegård	Ledamot	2024
Jan-Olof Waara	Ledamot	2024
Åke Mohlin	Suppleant	2024

Revisor

LR Revision

Valberedning

Susanne Lagerholm	Sammanställande
Jan Gustafsson	
Nisse Hedberg	

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-05-11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omplacerat 2 st lån under året samt amorterat 2,6 MSEK. Vi har nu en låneskuld på 51 MSEK med en viktad ränta på ca 2,2%.
- Beslutat att höja hyrorna med 7% under 2024.
- Implementerat kontrakt för garageplatser och uteparkeringar nya regler för kölistan till garage/parkeringar.
- Genomfört OVK.
- Stadgarna ändrade i enlighet med ändringar i Bostadsrättslagen
- Föreningens medlemmar inkl styrelsen arbete har med egna arbetsinsatser sparat minst 200 kkr för oss i föreningen.
- Tvättat fasaden
- Monterat 10 nya elbilsaddar
- Vårsopning av garaget
- Brandskyddsrondering med test av utrymningsbelysning
- Infört serviceavtal på tvättmaskinerna
- Konkurrensutsatt förvaltningen av föreningen, och ingått ett nytt avtal med Mark from Jan 2024 inkl städning
- Nya dörrar till garaget monterade
- Dörrvred monterade för dom som var intresserade
- Utrett avgasare för fjärrvärmesystemet. Behövs ej eftersom uppmätt gasnivå är mycket låg.
- Undersökt ev. utbyggnad av solceller. Med dagens pris och beräknad effekt så går det inte att räkna hem det ekonomiskt.
- Bytt styrsystem till ventilationsanläggningen. Nu har vi en modern anläggning och där det finns reservdelar samt en leverantör som kan systemet.
- Utrett byte av porttelefon samt påbörjat förslag av förstärkning av skalskyddet.
- Konkurrensutsatt och bytt försäkringsbolag
- Brandronder genomförda
- Två städdagar genomförda, relativt bra uppslutning på våren men sämre på hösten
- Uppdaterat och justerat underhållsplanen
- Höjning av årsavgiften med 5% fr o m 230101.

Reparationer och underhåll:

- Kostnaden för linhissarna i AB och AC där linor byttes i årsskiftet 2022/2023 belastar 2023 års resultat. Totalt ca 300kkr.
- Ventilerna för golvvärme i radhusen har bytts av boende
- Beskurit och tagit bort träd och buskar runt hela huset
- Klippt häckar
- Renoverat vägg mot cityringen på radhuset i hörnet. Felgjort från början och ej uppmärksammat vid besiktning av huset.
- Bytt hänggrännor vid radhusen (för korta och inte uppmärksammat vid besiktning)samt bockat om plåtarbetena så dom fungerar som tänkt
- Målat linjer i garaget
- Byte av batterier i hjärtstartare
- Reparation av lilla tvättmaskinen
- Påbörjat en 3 års plan för laddinfrastruktur i garaget
- Påbörjat ett förslag på förbättring av lekparken att presentera till årsstämman. Gruset runt sandlådan samt bolebanan är borta och det är bara ogräs.
- Byte av batterier till rökluckor
- Filterbyte för ventilationsanläggning för lgh

Solcellsanläggningen på taket har 2023 producerat 25,1 MWh. Detta motsvarar ca 50.000:- om vi köpt denna el.

Glöggmingel hölls den 12 December

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 63 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 93 (90).

Under räkenskapsåret har 8 (1) st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm boyta, kr	602	536	535	536
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	84			
Skulsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	7 789	8 186	8 186	8 323
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 912			
Uppvärmningskostnad per kvm boyta, kr	89	79	83	73
Vattenkostnad per kvm boyta, kr	20	21	19	18
Energikostnad per kvm totalyta	145			
Kapitalkostnad per kvm boyta, kr	108	54	55	68
Räntekänslighet (%)	12,8			
Nettoomsättning (tkr)	4 541	4 340	4 205	4 230
Resultat efter finansnetto (tkr)	-889	-535	-196	-291
Eget kapital (tkr)	151 952	153 376	153 376	153 572
Soliditet (%)	74	74	74	74
Sparande kr per kvm	206			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningen avser att höja årsavgifterna under 2024 som åtgärd för att föreningen ska kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	154 796 000			154 796 000
Fond för yttre underhåll	3 757 241	189 103		3 568 138
Summa bundet eget kapital	158 553 241			158 364 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 711 503	-189 103	-534 590	-4 987 810
Årets resultat	-889 289	-889 289	534 590	-534 590
Summa fritt eget kapital	-6 600 792			-5 522 400
Summa eget kapital	151 952 449			152 841 738

Dispositionsförslag

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 522 400
Årets resultat	-889 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-470 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	280 897
Summa balanserat resultat	-6 600 792
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	805 594
Att i ny räkning överförs	-5 795 198

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	4 530 404	4 339 789
Övriga rörelseintäkter		187 335	12 437
		4 717 739	4 352 226
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-1 256 651	-694 042
Driftskostnader	3	-1 669 046	-1 857 724
Övriga externa kostnader	4	-151 177	-123 807
Personalkostnader	5	-79 510	-93 262
Avskrivningar	6	-1 754 284	-1 764 885
		-4 910 668	-4 533 720
RÖRELSERESULTAT		-192 929	-181 494
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 115	92
Räntekostnader		-703 475	-353 188
		-696 360	-353 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-889 289	-534 590
ÅRETS RESULTAT		-889 289	-534 590

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	202 580 485	204 254 559
Maskiner och inventarier	8	27 568	39 383
Pågående byggnation	9	150 000	249 720
		<u>202 758 053</u>	<u>204 543 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>202 758 053</u>	<u>204 543 662</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 109	31 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 437	70 999
		<u>80 546</u>	<u>102 814</u>
Kassa och bank		<u>1 201 983</u>	<u>2 581 864</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 282 529</u>	<u>2 684 678</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>204 040 582</u>	<u>207 228 340</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		154 796 000	154 796 000
Fond för yttre underhåll	11	3 757 241	3 568 138
		<u>158 553 241</u>	<u>158 364 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 711 503	-4 987 810
Årets resultat		-889 289	-534 590
		<u>-6 600 792</u>	<u>-5 522 400</u>
Summa eget kapital		<u>151 952 449</u>	<u>152 841 738</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	37 700 000	28 050 000
		<u>37 700 000</u>	<u>28 050 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 300 000	25 550 000
Leverantörsskulder		371 782	177 413
Skatteskulder		9 892	5 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	706 459	603 707
		<u>14 388 133</u>	<u>26 336 602</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>204 040 582</u>	<u>207 228 340</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-889 289	-534 590
Avskrivningar	1 754 284	1 764 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	864 995	1 230 295
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 268	35 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	107 162	77 164
Åter moms investerin solceller,laddstolpar	194 369	142 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 188 794	1 485 229
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 395	
Pågående nyanläggning	99 720	-249 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 325	-249 720
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	
 Årets kassaflöde	-1 379 881	1 235 509
Likvida medel vid årets början	2 581 863	1 346 354
Likvida medel vid årets slut	1 201 982	2 581 863

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planliga amorteringarna.

Enligt nytt lagkrav har föreningen momsregistrerat sig för den individuella elavläsningen fr o m 1 januari 2020.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En rak avskrivningsplan har upprättats med utnyttjandeperiod 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar vilket innebär 0,3% av gällande taxeringsvärde. Lanspråktagande av fond beslutats av stämman.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	120 år	120 år
Hissar	51 år	
Tvättstugebokning	10 år	10 år
Värmeanläggning FTX	10 år	10 år
IMD	12 år	
Solceller	25 år	
Inventarier	5 år	
Laddstolpar	12 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter (inkl elintäkter)	3 969 654	3 507 684
Hysesintäkter	560 750	457 390
Summa	4 530 404	3 965 074

I årsavgiften ingår kostnad för el.

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER
Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	69 374	66 603
Snöröjning / sandning	35 104	11 918
Städning entreprenad	55 483	53 148
Städning enligt beställning	9 512	8 652
Mattvätt/hyrmattor	16 824	24 228
Hissbesiktning	18 715	
Parkering/garagekostnader		1 656
Gård	10 875	8 165
Serviceavtal	12 764	43 622
Förbrukningsmaterial	22 815	26 522
Brandskydd	3 119	
Summa	254 585	244 514

Reparationer	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	4 969	1 860
Tvättstuga	5 366	12 358
Källare	16 151	
Lås	31 732	11 652
VVS	8 785	3 961
Värmeanläggning/undercentral	3 390	3 868
Ventilation	28 878	22 385
Elinstallation		835
Bredband		7 156
Hiss	24 123	77 195
Hus kropp utvändigt	19 750	
Fasad	19 955	
Garage/bilplatser	30 199	15 500
Skador, klotter och skadegörelse		11 861
Vattenskada	3 174	
Summa	196 472	168 631

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus		83 750
VVS		92 875
Ventilation	184 375	69 272
Hiss	297 756	
Fasad	323 463	
Garage/bilplatser		35 000
Summa	805 594	280 897

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 256 651	694 042
-----------------------------------	------------------	----------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	367 057	651 134
Värme	573 888	515 038
Vatten	126 744	134 249
Sophämtning/renhållning	109 702	111 361
Summa	1 177 391	1 411 782

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 924	72 493
Bredband	286 294	251 422
Summa	365 218	323 915

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	126 437	122 027
Summa	126 437	122 027

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

1 669 046 1 857 724

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 378	6 390
Ersättning till revisor	16 256	11 625
Föreningskostnader	14 129	15 086
Förvaltningskostnader	83 326	80 997
Administration	9 264	2 274
Korttidsinventarier	17 872	3 085
Bankkostnader	3 952	4 351
Summa	151 177	123 808

Not 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvoden	70 000	70 000
Övriga arvoden		5 000
Sociala kostnader	9 510	18 262
Summa	79 510	93 262

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	1 714 522	1 714 521
Förbättringar	27 947	38 550
Maskiner	11 815	11 814
Summa	1 754 284	1 764 885

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	221 332 206	221 332 206
Nyanskaffningar, elanläggning	68 395	
Minskning tillgångar återbetalning moms (solcell laddstolpar)	-142 758	-142 758
Utgående anskaffningsvärde	221 257 843	221 189 448

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-16 934 889	-15 181 818
Årets avskrivningar enligt plan	-1 742 469	-1 753 071
Utgående avskrivning enligt plan	-18 677 358	-16 934 889

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	202 580 485	204 254 559
	13 646 952	13 646 952

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	125 633 000	125 633 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	156 633 000	156 633 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	2 633 000	2 633 000
	156 633 000	156 633 000

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	117 588	117 588
Utgående anskaffningsvärde	117 588	117 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-78 205	-66 391
Årets avskrivning enligt plan	-11 815	-11 814
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-90 020	-78 205

Redovisat restvärde vid årets slut

27 568	39 383
---------------	---------------

Not 9

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående nyanläggningar	150 000	249 720
	150 000	249 720

Not 10

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Kabel-TV /Bredband	73 437	70 999
	73 437	70 999

Not 11

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vid årets början	3 568 138	3 224 563
Reservering enligt stadgar	470 000	361 700
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-280 897	-18 125
Vid årets slut	3 757 241	3 568 138

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
SEB	0,53%		12 800 000	omsatt
Stadshypotek	0,58%	14 750 000	14 750 000	2025-03-01
Stadshypotek	4,62%	11 800 000	12 750 000	2025-09-30
Stadshypotek	0,59%	13 300 000	13 300 000	2024-12-01
Swedbank	3,70%	11 150 000		2026-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		51 000 000	53 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 300 000	-25 550 000	
		37 700 000	28 050 000	

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	14 000	18 000
Räntekostnader	78 736	
El	59 191	129 752
Värme	82 985	76 708
Vatten	11 158	13 497
Förutbetalda avgifter och hyror	390 390	295 750
	706 460	603 707

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	80 950 000	80 950 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Avgiftshöjning med 7% fr o m 240101.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Tommy Ekstrand
Ordförande

Stefan Lindgren
Kassör

Marta Samaan
Sekreterare

Staffan Unnegård
Ledamot

Jan-Olof Waara
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

LR Revision Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 663082f042505909738b6c79

Finalized at: 2024-04-30 21:31:12 CEST

Title: ÅR Vargberget 2023.pdf

Digest: P9is8wAWuW0Ju5IhoLGsti7pSnVBT7jEH7ILF9xno3s=

Initiated by: tilda.cherif@markbolagen.se (*tilda.cherif@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Elin Maria Yvonne Viitanen signed at 2024-04-30 21:31:11 CEST with Swedish BankID (**19910121-XXXX**)
- Jan-Olof Waara signed at 2024-04-30 15:12:33 CEST with Swedish BankID (**19520822-XXXX**)
- Pär Staffan Unnegård signed at 2024-04-30 21:13:05 CEST with Swedish BankID (**19470114-XXXX**)
- Marta Samaan signed at 2024-04-30 08:24:22 CEST with Swedish BankID (**19740812-XXXX**)
- Gösta Stefan Lindgren signed at 2024-04-30 07:46:38 CEST with Swedish BankID (**19491022-XXXX**)
- Tommy Enar Ekstrand signed at 2024-04-30 10:22:14 CEST with Swedish BankID (**19590219-XXXX**)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargberget Aros

Org.nr 769614-7706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vargberget Aros 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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. 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 Vargberget Aros 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6630856c42505909738b6f77

Finalized at: 2024-04-30 21:30:22 CEST

Title: RB231231.pdf

Digest: URA0QMtJGP81nu9ZgDpDn8JfX4q5cR6oWUgKa9uTOHI=

Initiated by: tilda.cherif@markbolagen.se (*tilda.cherif@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Elin Maria Yvonne Viitanen signed at 2024-04-30 21:30:21 CEST with Swedish BankID (19910121-XXXX)