

BRF Vetterstorp nr 2
Org nr 778000-1579

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Björk	Ordförande	2023
Johnny Morberg	Vice ordförande	2024
Eva Tillgren	Sekreterare	2023
Simeon Ifadidis	Ledamot	2024
Christina Becker	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 95 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten i kv Stjärnhimmeln 2 innehållande 59 lägenheter, 15 varmgarage, 1 kontor, 1 förråd, 1 miljöbod samt 29 kallgarage fördelade enligt följande:

- 3 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 37 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Byggnadsår och värdeår är 1964.

Total yta är 5 228 m², varav bostadsytan är 4 752 m², lokalytan är 72 m² och garagen är 404 m².

Bostadyta och lokalyta är uppdaterad enligt uppgift från fastighetstaxeringen.

Lägenheterna och lokal upplåtes med bostadsrätt. Garagen uthyres.

Under räkenskapsåret har 6 st överlåtelser ägt rum.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott, ansvar och skadedjursavtal.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Karolf AB om lokalvård.

Från 2018 har avtal tecknats med Tholin Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt om verksamheten:

Den 18 december 2022 så genomfördes den årliga fastighetsbesiktningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Underhåll och investeringar

Föreningen har bytt ett antal radiatorer i gemensamma utrymmen på grund av ålder och korrosion (genomrostning). Styrelsen påbörjade även ett arbete innan årsskiftet gällande skogsvård, detta genom att anlita ett företag som är specialiserat på skogsvård, detta arbete innebär gallring av träd som inte mår bra eller växer för tätt. De tog även bort allmän sly som hindrar övrig växtlighet. Arbetet avslutas under januari månad år 2023.

Planerade händelser inför 2023

Styrelsen har påbörjat arbetet med att se över ventilationen för att förbättra inneklimatet och att därmed förebygga förekomsten av markradon som av naturliga orsaker förekommer i vårt närområde. Styrelsen har även upphandlat att under år 2023 se över och renovera och lacka våra träportar och att samtidigt byta ut sparkskydden. Detta avser även att byta ut våra entrétak i plåt, och vid behov även byta ut vissa belysningsarmaturer som är i dåligt skick. Styrelsen jobbar naturligtvis prioriterat vidare under år 2023 att hitta en bra och effektiv lösning gällande vårt inneklimat. Där pågår ett omfattande arbete med att hitta en bra och långsiktig lösning som löser radonproblematiken.

Under våren 2023 så planeras det kontroll och besiktning av fastighetens tak. Samt en allmän översyn och kontroll gällande föreningens kallgarage.

Föreningens årsavgifter höjs med 2,5 % från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 854 416	2 859 741	2 854 491	2 893 824
Resultat efter finansiella poster	kr	451 772	-701 328	609 271	575 773
Soliditet	%	29	25	30	25
Likviditet	%	435	306	472	346
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	478	478	478	478
Skuldsättning per kvm	kr	1 145	1 174	1 203	1 231
Energikostnad per kvm	kr	143	140	122	122
Räntekänslighet	%	2,6	2,7	2,7	2,8
Sparande per kvm	kr	150	143	175	169

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	486 177	177 840	1 246 199	1 035 542	-701 328
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 204 693	1 204 693	
Balansering av föregående års resultat				-701 328	701 328
Årets resultat					451 772
Belopp vid årets utgång	486 177	177 840	491 506	1 088 907	451 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 088 907
Årets resultat	451 772
	<hr/>
	1 540 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	450 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-85 444
I ny räkning balanseras	1 176 123
	<hr/>
	1 540 679

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	451 772
Dispositioner	-364 556
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	87 216
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	856 062
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 854 416	2 859 741
Summa rörelseintäkter		2 854 416	2 859 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 816 789	-1 880 861
Periodiskt underhåll	4	-85 444	-1 204 693
Övriga externa kostnader	5	-168 689	-122 035
Arvoden och personalkostnader	6	-117 425	-117 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 686	-244 686
Summa rörelsekostnader		-2 433 033	-3 569 276
Rörelseresultat		421 383	-709 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	100 909	80 402
Räntekostnader		-70 520	-72 195
Summa finansiella poster		30 389	8 207
Resultat efter finansiella poster		451 772	-701 328
Årets resultat		451 772	-701 328
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		451 772	-701 328
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		85 444	1 204 693
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-450 000	-450 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		87 216	53 365

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 323 479	6 568 165
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 323 479</u>	<u>6 568 165</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		6 600	6 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 600</u>	<u>6 600</u>
Summa anläggningstillgångar		6 330 079	6 574 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 923	25 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 979	143 435
Klientmedel i SHB		2 708 899	2 294 333
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 863 801</u>	<u>2 462 809</u>
Summa omsättningstillgångar		2 863 801	2 462 809
Summa tillgångar		9 193 880	9 037 574

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

486 177

486 177

Upplåtelseavgifter

177 840

177 840

Fond för yttre underhåll

491 506

1 246 199

*Summa bundet eget kapital*1 155 5231 910 216*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 088 907

1 035 542

Årets resultat

451 772

-701 328

*Summa fritt eget kapital*1 540 679334 214**Summa eget kapital****2 696 202****2 244 430****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

5 041 689

5 988 165

Summa långfristiga skulder**5 041 689****5 988 165****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

946 476

149 580

Leverantörsskulder

112 491

291 253

Övriga skulder

12

23 479

27 691

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

373 543

336 455

Summa kortfristiga skulder**1 455 989****804 979****Summa eget kapital och skulder****9 193 880****9 037 574**

1.10

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 421 383 -709 535
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 244 686 244 686

Erhållna utdelningar 92 175 66 000
Erhållen ränta 8 734 14 402
Erlagd ränta -70 520 -72 195

696 458 -456 642
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 13 575 -16 861
Ökning/minskning leverantörsskulder -178 761 192 580
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 32 875 3 999

Kassaflöde från den löpande verksamheten **564 147** **-276 924**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -149 580 -149 580

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-149 580** **-149 580**

Årets kassaflöde **414 567** **-426 504**
Likvida medel vid årets början **2 294 333** **2 720 836**

Likvida medel vid årets slut **2 708 900** **2 294 332**

64

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,93 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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

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

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

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 308 008	2 308 008
Hyror lokaler	42 048	42 048
Hyror parkering	166 632	166 632
Uppvärmningsavgifter	319 548	319 548
Övriga hyresintäkter	10 320	10 320
Kabel-TV avgifter	35 400	35 400
Övriga intäkter	0	5 325
Brutto	2 881 956	2 887 281
Övriga hyresnedsättningar	-27 540	-27 540
Summa nettoomsättning	<u>2 854 416</u>	<u>2 859 741</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	265 702	326 352
Reparationer, löpande underhåll	121 615	157 614
Elavgifter	57 229	57 127
Uppvärmning	518 695	527 874
Vatten och avlopp	169 544	148 514
Renhållning	98 080	94 115
Försäkringar	80 566	71 854
Tomträttsavgäld	284 900	284 900
Kabel-TV / Internet	89 502	88 523
Övriga fastighetskostnader	24 545	21 736
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 411	102 251
Summa driftskostnader	<u>1 816 789</u>	<u>1 880 860</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Anläggning av rabatter	61 015	0
Montering radiatorer	24 429	0
Renovering av entrétrappor	0	961 585
Montering åtgärdspaket SBA	0	78 008
Byte av röklucka	0	52 586
Fastighetsspöning	0	70 531

CA

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Motorvärmarruttag	0	41 983
Summa periodiskt underhåll	<u>85 444</u>	<u>1 204 693</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	15 083	9 313
Förbrukningsinventarier	2 999	0
Kontorsmaterial	3 486	645
Revision	16 600	16 100
Föreningsmöten	9 375	5 433
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 465	85 935
Övriga förvaltningskostnader	4 931	3 859
Konsultarvoden	25 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>168 689</u>	<u>122 035</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	95 000	95 000
Sociala kostnader	22 425	22 001
Summa arvoden, personalkostnader	<u>117 425</u>	<u>117 001</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 656	14 386
Övriga ränteintäkter	78	16
Utdelning MBF	79 200	66 000
Återbäring Länsförsäkringar	12 975	0
Summa finansiella intäkter	<u>100 909</u>	<u>80 402</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 476 187	14 476 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 476 187	14 476 187
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 908 022	-7 663 336
Årets avskrivningar	-244 686	-244 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 152 708	-7 908 022
Utgående planenligt värde	<u>6 323 479</u>	<u>6 568 165</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 323 479</u>	<u>6 568 165</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 750 000	23 016 000
Taxeringsvärde mark	9 729 000	9 401 000
	<u>37 479 000</u>	<u>32 417 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 800 000	30 800 000
Lokaler	1 679 000	1 617 000
	<u>37 479 000</u>	<u>32 417 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	229	187
Skattefordringar	20 694	24 854
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>20 923</u>	<u>25 041</u>

GH

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,10	2024-09-01	1 029 687
Stadshypotek	1,05	2025-09-30	2 181 960
Stadshypotek	1,39	2023-06-30	818 728
Stadshypotek	1,20	2025-01-30	1 957 790
Summa skulder till kreditinstitut			5 988 165
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-149 580
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-796 896
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 041 689
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 240 265

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

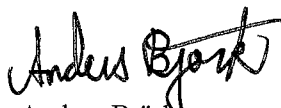
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

PH

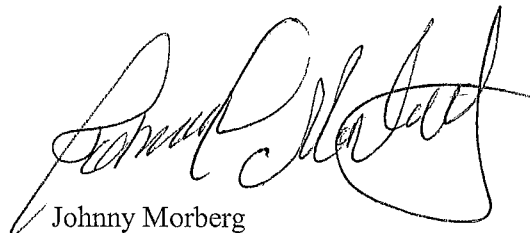
Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	23 479	27 691
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 479</u>	<u>27 691</u>

Västerås 2023-03-24



Anders Björk
Ordförande



Johnny Morberg



Eva Tillgren



Simeon Ifadidis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Elisabeth Husdahl
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetterstorp 2, org.nr 778000-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetterstorp 2 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, felaktig information eller åsidosattande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vetterstorp 2 för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomning 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 bedoma 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedomning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 8/5 -2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor