

Årsredovisning 2022

Brf Vintervägen

769608-5070



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINTERVÄGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-06-28. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019 04-04

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:4. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 46 bostadsrätter om totalt 4 477 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 4 477 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad, även den hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie stämma 2022-04-25

Karin Schlaegel Hallqvist	Ordförande
Charlotte Eliasson	Kassör
Henrik Blixt	sekreterare
Mikael Werner	ledamot
Henrik Heinerwall	ledamot
Catarina Remires Axelsson	suppleant

Fram till årets stämma 2022-04-15 var Anders Schuber o Pelle Eveneus ordinarie ledamöter Henrik Heinerwall och Thomas Nyström suppleanter.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

BoRevision i Sverige AB Niclas Wärenfeldt

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Söder om Söder	Städning
Stockholm Exergi	Varmvatten och extra energi
Edekyl & Värme	Service av bergvärmepumpar
KONE	Hissunderhåll
Ownit	Internet
Tele 2	TV

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen har följts. Brandskyddsbesiktning sker varje kvartal av styrelsen och påpekade åtgärder är slutförda.

Energideklaration har utförts 2018.

OVK-besiktning gjordes 2021. Nästa besiktning planeras till 2027.

Föreningen ingår i Daggkåpans Samfällighet tillsammans med Brf Färgeriet och Brf Ångslupen. Föreningens andel är 46/209 lika med 22%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändigt markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dag- och spillvatten, tele- och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår också i gemensamhetsanläggningen Sickla Allé tillsammans med övriga fem föreningar som använder Sickla Allé som infartsgata. Övriga föreningar är Brf Färgeriet, Brf Ångslupen, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Föreningens andel i samfälligheten är 46/454 lika med 10%. Föreningen svarar för drift och underhåll av gatan Sickla Allé och gångvägar inom området.

Föreningen är även medlem i Hammarby Sjöstads ekonomiska förening (ca 20 bostadsrättsföreningar) och nyttjar genom detta gemensamma ramavtal för el, hissunderhåll och el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 55 432 kronor.

Reparationer och underhåll enligt plan har uppgått till 110 525 kronor. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen belasta den yttre reparationsfonden.

Föreningen har fortsatt mycket bra ekonomi.

Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till 1 105 086 kronor. Avskrivningarna påverkar inte föreningens årliga kassaflöde då de inte innebär några utbetalningar.

Lånen har sedan 2003, minskat med drygt 13 mkr.

Föreningen betalar en fastighetsavgift, som för 2022 var 1 519 kr per lägenhet.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 8 procent. Detta var den första höjningen sedan 2016. Höjningen motiveras av ett förändrat ekonomisk klimat med räntehöjningar och övriga kostnadsökningar för all drift o skötsel.

Föreningens kostnader för el är oförändrade då vi har ett bundet avtal.

Övriga uppgifter

Inga andrahandsuthyrning har beviljats under 2022. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från föreningens styrelse krävs för andrahandsupplåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 664 179	3 633 292	3 649 385	3 276 395
Resultat efter fin. poster	-132 978	-22 883	261 927	-383 031
Soliditet, %	80	80	80	79
Yttre fond	5 874 582	5 724 707	5 489 432	4 609 426
Taxeringsvärde	144 000 000	103 000 000	103 000 000	103 000 000
Bostadsyta, kvm	4 477	4 477	4 477	4 477
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	709	709	709
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 242	6 459	6 532	6 937
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	0,65	0,77	0,88
Belåningsgrad, %	19,36	19,86	19,93	20,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	111 250 000	-	-	111 250 000
Upplåtelseavgifter	399 146	-	-	399 146
Fond, yttre underhåll	5 724 707	-	149 875	5 874 582
Balanserat resultat	374 903	-22 883	-149 875	202 145
Årets resultat	-22 883	22 883	-132 978	-132 978
Eget kapital	117 725 873	0	-132 978	117 592 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	202 145
Årets resultat	-132 978
Totalt	<u>69 167</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	273 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-110 525
Balanseras i ny räkning	-93 308
	<u>69 167</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 664 179	3 633 292
Rörelseintäkter		61 114	57
Summa rörelseintäkter		3 725 293	3 633 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 056 741	-2 032 927
Övriga externa kostnader	7	-169 720	-159 441
Personalkostnader	8	-63 880	-52 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 238 064	-1 232 080
Summa rörelsekostnader		-3 528 405	-3 477 433
RÖRELSERESULTAT		196 887	155 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 262	10 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350 127	-188 932
Summa finansiella poster		-329 865	-178 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 978	-22 883
ÅRETS RESULTAT		-132 978	-22 883

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	144 341 503	145 579 567
Summa materiella anläggningstillgångar		144 341 503	145 579 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 341 503	145 579 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 914	14 800
Övriga fordringar	11	62	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	154 000	140 870
Summa kortfristiga fordringar		169 976	155 732
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 049 765	1 992 190
Summa kassa och bank		2 049 765	1 992 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 219 740	2 147 922
SUMMA TILLGÅNGAR		146 561 243	147 727 489

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 649 146	111 649 146
Fond för yttre underhåll		5 874 582	5 724 707
Summa bundet eget kapital		117 523 728	117 373 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		202 145	374 903
Årets resultat		-132 978	-22 883
Summa fritt eget kapital		69 167	352 020
SUMMA EGET KAPITAL		117 592 895	117 725 873
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar	13	382 654	374 379
Summa avsättningar		382 654	374 379
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	4 180 640	0
Summa långfristiga skulder		4 180 640	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	23 762 939	28 918 807
Leverantörsskulder		97 074	167 998
Skatteskulder		6 613	5 107
Övriga kortfristiga skulder		0	6 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	538 428	528 784
Summa kortfristiga skulder		24 405 054	29 627 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 561 243	147 727 489

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vintervägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,99 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Debiterade elavgifter IMD	103 070	87 848
Hysesintäkter garage och p-platser	323 050	330 500
Laddstolpar	39 000	30 000
Nycklar/lås vidarefakturering	17 800	0
Vidarefakturering	61 112	0
Årsavgifter, bostäder	3 173 736	3 173 736
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 623	3 808
Övriga intäkter	3 902	7 457
Summa	3 725 293	3 633 349

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	88 980	165 710
Städning	119 518	116 144
Vidarefakturerade kostnader	37 631	0
Yttre skötsel	8 976	12 601
Summa	255 105	294 455

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	46 007	68 384
Planenligt underhåll	119 950	123 125
Summa	165 957	191 509

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	382 594	395 014
Sophämtning	65 126	77 426
Uppvärmning	177 884	145 823
Vatten	223 914	214 680
Summa	849 518	832 942

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Extra utdebiterat samfällighet	203 397	128 308
Fastighetsförsäkringar	37 978	36 262
Fastighetsskatt	69 874	67 114
Kabel-TV / Internet	129 607	137 032
Samfällighetsavgift Daggkåpan	308 140	308 140
Samfällighetsavgift Sickla Allé	37 165	37 165
Summa	786 161	714 020

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	99 352	94 353
Förbrukningsmaterial	18 753	19 197
Revisionsarvoden	18 500	13 125
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	3 623	4 991
Övriga förvaltningskostnader	29 492	27 775
Summa	169 720	159 441

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner övriga	1 000	0
Sociala avgifter	10 705	8 636
Styrelsearvoden	52 175	44 349
Summa	63 880	52 985

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	350 127	188 742
Övriga räntekostnader	0	190
Summa	350 127	188 932

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	156 454 277	156 364 477
Årets inköp	0	89 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>156 454 277</u>	<u>156 454 277</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 874 710	-9 642 630
Årets avskrivning	-1 238 064	-1 232 080
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 112 774</u>	<u>-10 874 710</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>144 341 503</u></u>	<u><u>145 579 567</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	38 000 000
Summa	144 000 000	103 000 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	62	62
Summa	62	62
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	6 376	6 088
Förvaltning	24 838	23 588
Kabel-TV / Internet	24 437	24 758
Samfällighetsavgift Daggkåpan	95 332	74 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 017	12 152
Summa	154 000	140 870

Not 13, Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Fondmedel Sff Daggkåpan, årlig reservering 11 004 kr	11 004	39 894
Fondmedel Sickla Allé Sff, årlig reservering 37 165 kr	371 650	334 485
Summa	382 654	374 379

Ianspråktagande av fondmedel Sff Daggkåpan har skett med 39 894 (0) kronor.

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-05-25	2,96 %	4 011 000	4 053 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	0,58 %	4 568 689	4 618 213
Stadshypotek AB	2023-03-02	3,15 %	5 535 750	5 596 750
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,85 %	4 200 640	4 238 844
Stadshypotek AB	2023-03-06	3,15 %	2 267 500	2 297 500
Swedbank	2023-02-28	3,03 %	7 360 000	7 440 000
Stadshypotek AB			0	674 500
Summa			27 943 579	28 918 807
<i>Varav kortfristig del</i>			23 762 939	28 918 807

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 416 000	41 416 000
Summa	41 416 000	41 416 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	41 142	66 633
Förutbetalda avgifter/hyror	323 116	302 001
Löner	28 175	24 300
Retroaktiv värme Daggkåpan	0	76 309
Sociala avgifter	8 853	7 635
Uppvärmning	51 989	16 656
Utgiftsräntor	65 153	15 250
Summa	538 428	528 784

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Charlotte Eliasson
Kassör

Henrik Blixt
Sekreterare

Carin Hallqvist
Ordförande

Henrik Heinerwall

Mikael Werner

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642b22e6f56a887cb2003e3a

Finalized at: 2023-04-04 11:44:21 CEST

Title: Brf Vintervägen, 769608-5070 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: i7wNOSjujMRU83XItU6WZWVoXzzBm4AGnbpYP2+L3ZY=-2

Initiated by: henrik.blixt@outlook.com (*henrik.blixt@outlook.com*) via Bostadsrättsföreningen Vintervägen 769608-5070

Signees:

- Henrik Blixt signed at 2023-04-03 21:31:48 CEST with Swedish BankID (**19760723-XXXX**)
- Henrik Heinervall signed at 2023-04-03 22:23:29 CEST with Swedish BankID (**19770811-XXXX**)
- Charlotte Eliasson signed at 2023-04-04 09:02:37 CEST with Swedish BankID (**19690730-XXXX**)
- Mikael Werner signed at 2023-04-03 21:51:19 CEST with Swedish BankID (**19490608-XXXX**)
- Karin Schlaegel Hallqvist signed at 2023-04-03 21:12:42 CEST with Swedish BankID (**19490703-XXXX**)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-04-04 11:44:20 CEST with Swedish BankID (**19790603-XXXX**)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vintervägen, org.nr. 769608-5070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintervägen för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vintervägen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-04-04 09:44:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>