

**BRF Viksäng nr 2**  
**Org nr 778000-1660**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Greger Axelsson	Ordförande	2024
Camilla Isgren Porsby	Sekreterare	2024
Håkan Ewertz	Ledamot	2025
Sten-Arne Grip	Ledamot	2025
Cindy Le	Ledamot	2025
Kent Matti	Suppleant	2024
Ulf Scharin	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-12-08.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 62 456 kr i arvode till styrelsen och 45 423 kr i arvode till vicevärd.  
I arvode till valberedningen har 1500 kr per deltagare reserverats.  
För delegerat arbete utgår ett arvode med 250 kr per timme.

Föreningen äger fastigheten nr 1 i kv Bataljonen innehållande 73 lägenheter, 33 garage och 3 övriga lokaler fördelade enligt följande:

18 st 2 rum och kök  
36 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1963.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lokal, 8 förråd och 31 garage uthyres, 1 lokal, 4 förråd och 3 garage används av föreningen.

39 carport uthyres och 3 p-platser är gästparkeringar.

Total boyta är 5 770,2 m<sup>2</sup>, lokalyta är 113,5 m<sup>2</sup> och biyta är 553,5 m<sup>2</sup>

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätt överlåtits.

Styrelsen har upprättat en egen underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Avtal har träffats om sandning och snöröjning vid behov. Fastighetsskötseln utförs av medlemmar eller särskild entreprenad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året inte haft några större underhållskostnader.

Föreningens årsavgifter höjs med 3 % från den 1 januari 2024.

#### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 179 380	3 173 690	3 097 093	3 145 743
Resultat efter finansiella poster	kr	598 952	599 218	169 401	343 075
Soliditet	%	35	31	26	24
Likviditet	%	552	483	406	350
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	397	385	385	385
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	502			
Skuldsättning per kvm	kr	974	998	1 022	1 046
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 086	1 113	1 140	1 167
Energikostnad per kvm	kr	171	168	153	144
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,7	2,9	3,0	3,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,2			
Sparande per kvm	kr	110	147	155	184
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,80			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

#### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	528 390	690 345	1 339 172	599 218
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-36 250	36 250	
Balansering av föregående års resultat			599 218	-599 218
Årets resultat				598 952
Belopp vid årets utgång	528 390	1 004 095	1 624 640	598 952

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 624 640
Årets resultat	598 952
	<hr/>
	2 223 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	350 000
I ny räkning balanseras	1 873 592
	<hr/>
	2 223 592

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	598 952
Dispositioner	-350 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	248 952
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 354 095
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 179 380	3 173 690
Övriga rörelseintäkter		198 896	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 378 276</b>	<b>3 173 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 095 196	-1 816 833
Periodiskt underhåll	5	0	-36 250
Övriga externa kostnader	6	-203 478	-196 379
Arvoden och personalkostnader	7	-225 456	-230 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 791	-309 791
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 833 921</b>	<b>-2 589 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>544 355</b>	<b>584 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	214 844	125 793
Räntekostnader		-160 247	-110 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>54 597</b>	<b>14 837</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>598 952</b>	<b>599 218</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>598 952</b>	<b>599 218</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		598 952	599 218
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	36 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-350 000	-350 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>248 952</b>	<b>285 468</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 787 691	6 097 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 787 691</u>	<u>6 097 482</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		9 100	9 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 100</u>	<u>9 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 796 791</b>	<b>6 106 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	49 558	52 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 563	61 928
Klientmedel i SHB		4 850 699	4 061 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 964 820</u>	<u>4 175 557</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		7 664	8 835
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 664</u>	<u>8 835</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 972 484</b>	<b>4 184 392</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 769 275</b>	<b>10 290 974</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		528 390	528 390
Fond för yttre underhåll		1 004 095	690 345
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 532 485</u>	<u>1 218 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 624 640	1 339 171
Årets resultat		598 952	599 218
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 223 592</u>	<u>1 938 389</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 756 077</b>	<b>3 157 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 581 725	4 611 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 581 725</b>	<b>4 611 702</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 686 402	1 811 465
Leverantörsskulder		142 184	117 259
Skatteskulder		8 982	6 130
Övriga skulder	13	68 983	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 922	521 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 431 473</b>	<b>2 522 148</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 769 275</b>	<b>10 290 974</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	544 354	584 381
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</u>		
Avskrivningar	309 791	309 791
Erhållen ränta	87 444	16 593
Erhållna utdelningar	127 400	109 200
Erlagd ränta	-160 247	-110 956
	<b>908 742</b>	<b>909 009</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	113	-14 608
Ökning/minskning leverantörsskulder	24 925	606
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	9 464	25 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>943 244</b>	<b>920 940</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-155 040	-155 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-155 040</b>	<b>-155 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>788 204</b>	<b>765 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 070 158</b>	<b>3 304 258</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 858 362</b>	<b>4 070 158</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *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, utrangeras 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 1,47 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

**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.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 288 148	2 221 476
Hyror lokaler	37 932	36 833
Hyror parkering	230 880	230 880
Uppvärmningsavgifter	441 672	441 672
Elavgifter	168 882	227 027
Övriga hyresintäkter	9 893	9 893
Övriga hyrestillägg	960	960
Övriga intäkter	1 263	4 950
<b>Brutto</b>	<b>3 179 630</b>	<b>3 173 691</b>
Övriga vakanser hyresförluster	-250	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 179 380</u></b>	<b><u>3 173 691</u></b>

Årsavgiften består utöver föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även värme, el och kabel-TV.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	232 812	213 540
Reparationer, löpande underhåll	329 712	88 985
Elavgifter	346 878	358 980
Uppvärmning	614 075	587 699
Vatten och avlopp	141 031	132 899
Renhållning	109 783	126 767
Försäkringar	65 555	61 152
Kabel-TV / Internet	120 363	116 400
Övriga fastighetskostnader	0	534

BRF Viksäng nr 2 778000-1660		11(14)
	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	134 987	129 877
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 095 196</u></b>	<b><u>1 816 833</u></b>

**Not 5      Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Nya stoparmaturer	0	36 250
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>36 250</u></b>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	229	390
Förbrukningsinventarier	6 773	23 817
Kontorsmaterial	0	276
Kommunikation	10 596	8 145
Revision	29 375	16 600
Föreningsmöten	12 842	12 225
Ekonomisk och administrativ förvaltning	117 660	116 085
Övriga förvaltningskostnader	25 253	18 091
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>203 478</u></b>	<b><u>196 379</u></b>

**Not 7      Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	110 880	107 880
Arvode övrigt	77 750	82 625
Sociala kostnader	36 826	39 551
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>225 456</u></b>	<b><u>230 056</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	87 249	16 550
Övriga ränteintäkter	195	43
Utdelning MBF	127 400	109 200
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>214 844</u></b>	<b><u>125 793</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 803 726	20 803 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 803 726	20 803 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 022 944	-14 713 153
Årets avskrivningar	-309 791	-309 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 332 735	-15 022 944
Utgående planenligt värde	<u>5 470 991</u>	<u>5 780 782</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 700	316 700
Utgående planenligt värde	316 700	316 700
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>5 787 691</u></b>	<b><u>6 097 482</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 891 000	33 891 000
Taxeringsvärde mark	12 408 000	12 408 000
	<u>46 299 000</u>	<u>46 299 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	1 899 000	1 899 000
	<u>46 299 000</u>	<u>46 299 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	5 273	3
Övriga fordringar	44 285	52 303
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>49 558</u></b>	<b><u>52 306</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	934 800
Stadshypotek	4,17	2028-07-30	715 392
Stadshypotek	4,51	2028-03-01	941 033
Stadshypotek	3,23	2027-06-01	1 560 804
Stadshypotek	1,10	2024-07-30	1 557 102
Stadshypotek	3,83	2025-12-01	558 996

Summa skulder till kreditinstitut	6 268 127
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-155 040
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-1 531 362
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 581 725
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	5 492 927

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	12 100 000	12 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>12 100 000</u></b>	<b><u>12 100 000</u></b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	34 576	36 451
Sociala avgifter	28 964	29 204
Skulder till MBF	5 444	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>68 984</u></b>	<b><u>65 655</u></b>

Västerås \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Greger Axelsson  
Ordförande

Camilla Isgren Porsby

Håkan Ewertz

Sten-Arne Grip

Cindy Le

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Enst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## GREGER AXELSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-18 17:17:01 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: GREGER AXELSSON

Datum

Greger Axelsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.235.67.239

## CINDY LE Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-16 13:21:54 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cindy Le Suljkic

Datum

Cindy Le

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.153.102

## HÅKAN EWERTZ Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-21 10:42:16 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernst Håkan Ewertz

Datum

Håkan Ewertz

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.66.68.217

## STEN ARNE GRIP Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-16 09:36:19 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEN ARNE GRIP

Datum

Sten Arne Grip

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.178.218.3

## CAMILLA ISGREN PORSBY Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-21 09:49:04 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA ISGREN PORSBY

Datum

Camilla Isgren Porsby

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.254.33.49

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-21 11:48:59 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.95



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viksäng nr 2 778000-1660

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viksäng nr 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned 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 ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 att 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 revisionsned 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 utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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 lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 de 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 av Bostadsrättsföreningen Viksäng nr 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-21 11:49:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.95