



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Vildanden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vildanden med säte i Uppsala org.nr. 769611-1686 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:
Fastigheten ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2004.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 14:2	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	0
6	p-platser	0
3	garageplatser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1290
1	lägenheter (hyresrätt)	66
Totalt 37 objekt		1356

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 rum och kokvrå 6 st, 1 rok 6 st, 2 rok 5 st, 3 rok 6 st, 4 rok 1 st, 5 rok 1 st.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ralph Sundberg	Ordförande	2021-12-15
Päivi Kiviaho	Ledamot	2021-12-15
Monika Fredén	Ledamot	2022-05-16
Katarina Bohm	Ledamot	2022-05-16
Jenny Hellström	Ledamot	2021-12-15
Elin Sandgren	Suppleant	2022-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ralph Sundberg, Päivi Kiviaho, Monika Fredén, Katarina Bohm, Jenny Hellström och Elin Sandgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Päivi Kiviaho, Ralph Sundberg, Jenny Hellström.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ralph Sundberg (sammankallande) och Jenny Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 87 683 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -2 573 049 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 18 581 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft en större renovering av trasigt avloppsrör i källaren.

Årsavgiften höjdes med 2% from 2022-01-01.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Fastighetsskötsel	UBC
Ekonomisk förvaltning	HSB Boservice i Uppland AB
Städ	Medlemmarna
Enklare underhåll	Styrelsen

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Punktamortering på 200 000 sek förbereds till januari/februari 2023.

Styrelsen ser, trots det kärva ekonomiska läget i landet, relativt positivt på framtiden för föreningen. Även om föreningen fortsatt har en relativt hög belåning så har många år av aggressiv amortering drivit ner räntekostnaderna avsevärt. Under 2022

amorterade föreningen av cirka 280 000 kronor. Detta har gjort att vi kan gå in i 2023 utan överdrivna höjningar av avgifterna. Precis som tidigare år så beror dock föreningens kostnader i betydande grad på utvecklingen av ränteläget. Under 2022 så höjdes räntorna väsentligt, viket dock får en större effekt under 2023 när flera lån måste läggas om.

Energikrisen påverkade inte föreningen nämnvärt. Den gemensamma elen ökade givetvis i pris men den låga förbrukningen innebär att detta inte påverkar föreningen nämnvärt. Även fjärrvärmen (som är en stor utgift) utsattes enbart för små höjningar under 2022 och har således inte heller haft någon större inverkan på det ekonomiska läget. Denna utgiftspost påverkas även av faktorer bortom föreningens kontroll, såsom väderleken.

Under året (vilket beskrivs i mer detalj nedan) har styrelsen aktivt arbetat med underhållsplanen för att enbart utföra nödvändigt underhåll (detta för att hålla utgifterna nere). Flera kostsamma poster har och kommer att utföras av styrelsen och andra frivilliga krafter för att spara pengar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Staket
2015	Tak-fasad- och balkongreovering (ink. tilläggsisolering)
2015	Säkerhetsdörrar
2017	Rensning av ventilationskanaler
2017	Markytor
2019	Installation hygrotork
2019	Stamspolning
2020	Byte fjärrvärmecentral
2020	Installation rättfälla
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Byte av kodlås
2022	Nytt staket på baksidan
2022	Målning av golv i tvättstuga och torkrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Stamspolning
2023	Målning källargolv, källartrappor och handräcken (utföres av styrelsen)
2023	Målning och oljning av portar och dörrar (utföres av styrelsen)

På grund av det ekonomiska läget går styrelsen löpande igenom underhållsplanen och tar beslut på vad som behövs göras nu, vad som kan skjutas upp, samt vilket underhåll som styrelsen själva kan genomföra (dvs inte lägga ut på entreprenad). Exempel på uppskjutet underhåll är fönsterbyte där nuvarande ekonomi inte tillåter detta. Styrelsen inspekterar dock löpande fönstrena för att hålla koll på kvaliteten. Övrigt uppskjutet är byte av torkskåp (kommer ej att genomföras då detta inte används i någon högre grad), målning av dörrar och portar samt målning av handräcken sköts upp då det först skulle på entreprenad, men har lagts på is i och med året kostnadsökningar (el, värme och räntor).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	289	396	395	388	370
Skuldsättning, kr/kvm	10 189	10 396	10 622	10 847	11 072
Räntekänslighet, %	12	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	213	212	191	191	186
Driftskostnad, kr/kvm	539	417	550	354	365
Årsavgifter, kr/kvm	830	813	813	813	813
Totala intäkter, kr/kvm	985	951	919	898	895
Nettoomsättning, tkr	1 321	1 223	1 216	1 207	1 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	58	-321	-111	-129
Soliditet, %	46	45	45	45	45

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 735 449	0	0	13 735 449
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	371 496	0	-186 875	558 371
S:a bundet eget kapital, kr	14 106 945	0	-186 875	14 293 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 356 144	186 875	0	-2 485 366
Årets resultat, kr	57 653	0	0	-87 683
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 298 491	186 875	0	-2 573 049
S:a eget kapital, kr	11 808 454	186 875	-186 875	11 720 771

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 485 366
Årets resultat, kr	-87 683
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 573 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 581
Balanseras i ny räkning, kr	-2 759 468

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 321 205	1 289 724
Övriga rörelseintäkter	3	13 903	0
Summa rörelseintäkter		1 335 108	1 289 724
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-748 847	-621 571
Övriga externa kostnader	5	-28 375	-4 595
Personalkostnader och arvoden	6	-14 345	-15 508
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 487	-461 487
Summa rörelsekostnader		-1 253 054	-1 103 161
Rörelseresultat		82 054	186 563
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 077	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 814	-128 910
Summa finansiella poster		-169 737	-128 910
Resultat efter finansiella poster		-87 683	57 653
Resultat före skatt		-87 683	57 653
Årets resultat		-87 683	57 653

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	24 684 799	25 146 286
Summa materiella anläggningstillgångar		24 684 799	25 146 286
Summa anläggningstillgångar		24 684 799	25 146 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	986 433	66 479
Aktuell skattefordran		3 470	8 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 065	59 909
Summa kortfristiga fordringar		1 027 968	134 758
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	40 780	864 439
Summa kassa och bank		40 780	864 439
Summa omsättningstillgångar		1 068 748	999 197
SUMMA TILLGÅNGAR		25 753 547	26 145 483

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 735 449	13 735 449
Fond för yttre underhåll		558 371	371 496
Summa bundet eget kapital		14 293 820	14 106 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 485 366	-2 356 144
Årets resultat		-87 683	57 653
Summa fritt eget kapital		-2 573 049	-2 298 491
Summa eget kapital		11 720 771	11 808 454
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 462 575	7 619 442
Summa långfristiga skulder		5 462 575	7 619 442
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 354 017	6 477 830
Leverantörsskulder		25 158	76 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	191 026	162 928
Summa kortfristiga skulder		8 570 201	6 717 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 753 547	26 145 483

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 437 kronor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 069 234	1 048 296
Hysesintäkter bostäder	83 390	81 756
Hysesintäkter lokaler	23 200	23 000
Hysesintäkter garage	25 836	23 424
Hysesintäkter p-platser	45 743	46 560
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	72 000	53 280
Överlåtelseavgift	0	2 380
Pantförskrivningsavgift	0	946
Övriga intäkter	1 802	10 082
Summa nettoomsättning	1 321 205	1 289 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	13 903	0
Summa övriga rörelseintäkter	13 903	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	57 644	57 064
Serviceavtal	25 367	23 856
Besiktningkostnader	14 375	0
Snörenhållning	1 563	1 876
Förbrukningsmaterial	7 468	3 552
Reparationer	96 765	33 349
Elavgifter	41 206	31 755
Uppvärmning	179 526	188 043
Vatten och avlopp	68 223	67 911
Sophämtning	33 180	25 461
Fastighetsförsäkringar	17 658	17 120
Kabel-TV, bredband m.m	75 075	56 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 775	38 875
Administrativ förvaltning enligt avtal	57 714	45 677
Övriga externa tjänster, drift	8 386	11 807
Studie- och fritidsverksamhet	1 541	0
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	730 266	603 446
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	18 581	0
Planerat underhåll el-installationer	0	18 125
Summa underhållskostnader	18 581	18 125
Summa fastighets- och driftkostnader	748 847	621 571

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	2 585
Kontorsmaterial och liknande	0	140
Konsultarvoden	0	1 870
Revisionsarvode extern revisor*	28 375	0
Summa övriga externa kostnader	28 375	4 595

* Revisionsarvode(Borevision) 2021 ej med fg år

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	11 800	10 800
Arvoden föreningsrevisor	0	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	2 545	3 708
Summa personalkostnader och arvoden	14 345	15 508

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	991	0
Ränteintäkter från skattekonto	86	0
Räntekostnader	-170 814	-128 910
Summa finansiella poster	-169 737	-128 910

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 303 034	19 303 034
Byggnadsinventarier	3 334 400	3 334 400
Ingående avskrivning på byggnader	-4 132 847	-3 671 360
Årets avskrivningar, byggnader	-394 800	-394 800
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-66 688	-66 688
Bokförda värden byggnader	18 043 099	18 504 586
Mark	6 641 700	6 641 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	24 684 799	25 146 286
Taxeringsvärde byggnad	14 448 000	11 323 000
Taxeringsvärde mark	15 732 000	11 917 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	915 573	0
Skattekonto	70 860	66 479
Skattefordran	3 470	8 370
Summa övriga fordringar	989 903	74 849

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	17 207	16 095
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 858	43 814
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	38 065	59 909

Not 11 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	1 690	3 445
Bank	39 090	860 994
Summa kassa och bank	40 780	864 439

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 816 592	14 097 272
Summa långfristiga skulder	13 816 592	14 097 272
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 714 000	16 714 000
Summa ställda säkerheter	16 714 000	16 714 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,67	2023-01-30	1 684 092
Stadshypotek	0,91	2025-10-30	2 564 500
Nordea	2,83	2023-06-01	3 111 075
Nordea	2,40	2024-05-15	3 086 075
Nordea	0,91	2023-05-17	3 370 850
Summa			13 816 592
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-260 100
Avgår lån för omförhandling 2023			-8 093 917
Totalt			5 462 575
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			12 533 772

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	3 770	4 509
Arvode revision	15 000	1 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 562	0
Elavgifter	5 337	4 083
Uppvärmningskostnader	22 000	28 752
Förutbetalda hyror och avgifter	105 795	88 978
Upplupna räntekostnader	20 719	7 128
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 843	16 478
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	191 026	162 928

Uppsala 2023 _____

Ralph Sundberg

Jenny Hellström

Katarina Bohm

Monika Fredén

Päivi Kiviaho

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vildanden, org.nr. 769661-1686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildanden 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vildanden 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vildanden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RALPH SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 20:25:52



JENNY HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 09:29:21



PÄIVI KIVIAHO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:10:23



MONIKA FREDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 17:17:42



KATARINA BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 07:38:54



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 06:38:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vildanden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 06:39:34

