

Årsredovisning 2022

Brf Värnskatten

769629-2684



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄRNSKATTEN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommit 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2014-12-13 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2015 fastigheten Värnskatten 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

15 st 1,5 rum och kök

16 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

På bokslutsdagen 2022-12-31 var 31 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt. En vakant hyresrätt uppläts i januari 2023, och efter detta är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Stockholms Stads Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Lars Forssell	Ordförande
Gustav Marzocchelli Erlandsson	Ledamot / Vice Ordförande
Annette Liljewall	Ledamot / Kassör
Linnea Holm	Ledamot / Sekreterare
Aida Sissay	Ledamot
Pedro Orenes Garcia	Ledamot tom. 2023-03-01

Valberedning

Till valberedning valdes Emmy Karlin och Emma Forssell.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	Konvertering till trefas, trapp- och utomhusbelysning utbytt
2017	Byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen
2017	Vindsisolering
2018	Inköp av ny torktumlare
2018	Renovering av cykel- och barnvagnsrum
2019	OVK
2019	Energideklaration
2019	Renovering av portar
2019	Plantering av buskar på framsidan
2019	Radonmätning
2020	Plantering av buskar och växter på fram- och baksidan
2021	Balkongbesiktning

Planerade underhåll

En underhållsplan finns upprättad, enligt den ska följande underhåll genomföras under 2023:

- Byte av beslag på avluftningar på taket

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Habitek Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Trädgårdsskötsel	Habitek Förvaltning AB
Telia öppenfiber	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året utfördes omgjutning av balkong tillhörande Lgh 1002-0002 efter utförd besiktning då balkongen fått anmärkning.

Radonsanering av källarlägenhet på Valutavägen 76 genomfördes, efter att två stycken mätningar påvisade för höga radonvärden.

Samtliga portar, källardörrar samt avfallsluckor fick nya lås och samtliga boende fick 2 uppsättningar nycklar.

Underhåll

Under 2022 har föreningen genomfört följande:

Genomförda åtgärder

- Balkongreovering av 1 st balkong
- Renovering av hyreslägenhet inför försäljning
- Upprättande av ny underhållsplan
- Radonsanering av källarlägenhet
- Byte av lås på samtliga portar och källardörrar

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade ett nytt avtal hos Telia, från Telia fiber till Telia öppenfiber, detta medför ej någon extra kostnad.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten

påverkar inte föreningens likviditet.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat jämfört med föregående år vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen. Kostnaden för el har under 2022 ökat, samtidigt som kostnaden för fjärrvärme minskat jämfört med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att flödet från den löpande verksamheten varit negativt under året. Föreningen har amorterat löpande på sina fastighetslån, med 192 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i januari 2022 med 3,4 % och vid budgetarbetet för 2023 beslutades det att höjning skulle ske med 18 % från och med januari 2023. Det som främst drivit en större höjning för 2023 är en högre räntekostnad, inflationstakt och därmed höjda kostnader och serviceavtal för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 415 697	1 429 559	1 398 509	1 355 042
Resultat efter fin. poster	-983 117	-348 217	-243 419	-454 684
Soliditet, %	70	70	70	70
Yttre fond	497 387	427 163	326 939	293 661
Taxeringsvärde	52 428 000	33 408 000	33 408 000	33 408 000
Bostadsyta, kvm	1 554	1 554	1 554	1 554
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	868	840	815	784
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 851	11 974	12 098	12 221
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	1,70	1,77	1,82
Belåningsgrad, %	29,66	29,76	29,86	29,96

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	49 125 368	-	-	49 125 368
Fond, yttre underhåll	427 163	-	70 224	497 387
Balanserat resultat	-4 060 996	-348 217	-70 224	-4 479 437
Årets resultat	-348 217	348 217	-983 117	-983 117
Eget kapital	45 143 318	0	-983 117	44 160 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 479 437
Årets resultat	-983 117
Totalt	<u>-5 462 554</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 284
Att från yttre fond i anspråk ta	-226 605
Balanseras i ny räkning	-5 393 233
	<u>-5 462 554</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		1 415 697	1 429 559
Rörelseintäkter		13 570	1
Summa rörelseintäkter		1 429 267	1 429 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-1 074 293	-818 739
Övriga externa kostnader	6	-486 523	-132 277
Personalkostnader	7	-71 491	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 752	-445 752
Summa rörelsekostnader		-2 078 060	-1 459 850
RÖRELSERESULTAT		-648 793	-30 291
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-334 324	-317 926
Summa finansiella poster		-334 324	-317 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-983 117	-348 217
ÅRETS RESULTAT		-983 117	-348 217

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	62 081 672	62 519 768
Maskiner och inventarier	10	6 939	14 595
Summa materiella anläggningstillgångar		62 088 611	62 534 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 088 611	62 534 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 874	10 927
Övriga fordringar	11	722	1 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 117	31 222
Summa kortfristiga fordringar		49 713	44 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 166 424	1 522 254
Summa kassa och bank		1 166 424	1 522 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 216 137	1 566 335
SUMMA TILLGÅNGAR		63 304 748	64 100 698

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 125 368	49 125 368
Fond för yttre underhåll		497 387	427 163
Summa bundet eget kapital		49 622 755	49 552 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 479 437	-4 060 996
Årets resultat		-983 117	-348 217
Summa fritt eget kapital		-5 462 554	-4 409 213
SUMMA EGET KAPITAL		44 160 201	45 143 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 000 000	14 560 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	14 560 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 415 987	4 047 987
Leverantörsskulder		187 723	63 898
Övriga kortfristiga skulder		212 186	1 606
Skatteskulder		5 010	4 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	323 641	279 528
Summa kortfristiga skulder		11 144 547	4 397 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 304 748	64 100 698

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 522 254	1 614 580
Resultat efter finansiella poster	-983 117	-348 217
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	445 752	445 752
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-537 365	97 535
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 632	-5 184
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	379 167	7 323
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-163 829	99 674
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 000	-192 000
Årets kassaflöde	-355 829	-92 326
Likvida medel vid årets slut	1 166 424	1 522 254

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Värnskatten 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	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	13 570	0
Hysesintäkter, bostäder	0	44 608
Hysesintäkter, lokaler	44 291	46 447
Hysesintäkter, p-platser	47 207	53 000
Årsavgifter, bostäder	1 313 725	1 270 536
Övriga intäkter	10 474	14 969
Summa	1 429 267	1 429 560

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	4 857	4 857
Fastighetsskötsel	40 260	39 480
Reparationer och underhåll	273 132	68 967
Snöskottning	55 310	14 508
Städning	47 553	45 303
Yttre skötsel	24 912	15 900
Summa	446 024	189 015

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	109 944	87 350
Fjärrvärme	307 347	317 972
Sophämtning	81 112	110 017
Vatten	39 720	36 546
Summa	538 123	551 885

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	23 442	25 047
Fastighetsskatt	54 556	47 100
Kabel-TV	7 448	5 692
Självrisker	4 700	0
Summa	90 146	77 839

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 385	2 904
Ekonomisk förvaltning	68 770	66 277
Förbrukningsmaterial	0	1 635
Försäljningskostnad	309 037	0
Konsultkostnader	58 133	0
Kostnad för styrelse- och medlemsmöten	4 800	3 716
Revisionsarvoden	33 469	43 250
Övriga förvaltningskostnader	9 929	14 496
Summa	486 523	132 277

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	17 091	15 082
Styrelsearvoden	54 400	48 000
Summa	71 491	63 082

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	334 322	317 866
Övriga räntekostnader	2	60
Summa	334 324	317 926

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 387 185</u>	<u>65 387 185</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 867 417	-2 429 321
Årets avskrivning	-438 096	-438 096
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 305 513</u>	<u>-2 867 417</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 081 672</u>	<u>62 519 768</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 577 771	21 577 771
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 370 000	17 208 000
Taxeringsvärde mark	31 058 000	16 200 000
Summa	52 428 000	33 408 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	38 261	38 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>38 261</u>	<u>38 261</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 666	-16 010
Avskrivningar	-7 656	-7 656
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-31 322</u>	<u>-23 666</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 939</u>	<u>14 595</u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	662	1 932
Övriga fordringar	60	0
Summa	722	1 932

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 569	16 630
Försäkringspremier	13 943	12 731
Kabel-TV	2 012	1 861
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 593	0
Summa	42 117	31 222

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-22	4,05 %	3 855 987	3 855 987
Stadshypotek AB	2023-06-01	2,38 %	6 560 000	6 752 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,23 %	8 000 000	8 000 000
Summa			18 415 987	18 607 987
<i>Varav kortfristig del</i>			10 415 987	4 047 987

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	33 000	32 000
El	13 813	11 445
Fjärrvärme	45 768	47 192
Förutbetalda avgifter/hyror	117 603	113 946
Räntor	3 470	1 242
Styrelsearvode	65 184	63 082
Vatten	7 366	6 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 437	4 514
Summa	323 641	279 528

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den vakanta hyresrätten (på Valutavägen 82) totalrenoverade och uppläts i januari 2023. Intäkten till föreningen var ca 2 600 000 kronor, och kostnaden för renoveringen var ca 300 000 kr. Överskottet från försäljningen på ca 2 300 000 kronor kommer att användas för att amortera av föreningens lån.

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Lars Forssell
Ordförande

Annette Liljewall
Ledamot

Aida Sissay
Ledamot

Linnea Holm
Ledamot

Gustav Marzocchelli Erlandsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd 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: 643e8f8c4510dd6fb79e26c3

Finalized at: 2023-04-24 10:51:13 CEST

Title: Brf Värnskatten, 769629-2684 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

Digest: 7nBQ0a072/pwWdUup7Y03/HaGJrLYDgWRKf2hL0F/dw=-2

Initiated by: Aida Sissay (aida.sissay@choice.se) via Brf Värnskatten 769629-2684

Signees:

- Aida Elisabeth Sissay signed at 2023-04-18 14:57:02 CEST with Swedish BankID (19830508-XXXX)
- Mats Lehtipalo signed at 2023-04-24 10:51:12 CEST with Swedish BankID (19590129-XXXX)
- Linnéa Holm signed at 2023-04-18 15:00:06 CEST with Swedish BankID (19930703-XXXX)
- Gustav Marzocchelli Erlandsson signed at 2023-04-18 20:22:07 CEST with Swedish BankID (19920925-XXXX)
- Annette Kristin Liljewall signed at 2023-04-18 19:01:57 CEST with Swedish BankID (19650112-XXXX)
- Lars Forssell signed at 2023-04-21 08:50:46 CEST with Swedish BankID (19860515-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Värnskatten
Org.nr. 769629-2684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnskatten för år 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 och kassaflöde 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 "Revisorers 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorers 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:

4

- 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.

uy

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

24/4 - 2023.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far