



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Vargen nr 10

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Bostadsrättsförening Vargen nr 10 Org.nr 762600-1453

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1966 på fastigheten Varghonan 10 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med totalt 12 lägenheter. Fastighetens adress är Brynjegatan 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|-----------|-------------|-------|-------|-----------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 12 st | 3 rok | 798,0 m ² |
| | | 12 st | | 798,0 m ² |
| P-platser | Hysesrätt | 12 st | | |
| | | 12 st | | |
| Totalt | | 24 st | | 798,00 m ² |

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny fjärrvärmeanläggning (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK
- Radonmätning

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Stambyte (2023)
- Takbyte (2024/2025)

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes under 2022 med 13 %. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 639 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 754 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fiber, Jönköping energi
- TV, Tele2
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 6 (7) medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-11-23 med anledning av höjning av årsavgift, ny sophantering samt arvoden.

Föreningen hade vid årets slut 14 (14) medlemmar.

Under året har 0 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|-------------------|-----------|
| Marie-Anne Ågren | Ledamot |
| Anel Bilanovic | Ledamot |
| Leif Hallbäck | Ledamot |
| Jackline Musasizi | Suppleant |
| Eli Zulu | Suppleant |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie-Anne Ågren, Anel Bilanovic och Leif Hallbäck samt suppleanterna Jackline Musasizi och Eli Zulu.

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit BoRevision AB, vald av föreningen.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 510 | 452 | 411 | 411 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | -85 | -31 | -47 | -86 |
| Soliditet % | 37% | 40% | 43% | 39% |
| Balansomslutning, tkr | 1 437 | 1 525 | 1 762 | 1 709 |
| Eget kapital, tkr | 528 | 614 | 752 | 672 |
| Taxeringsvärde, tkr | 11 192 | 9 593 | 9 593 | 9 593 |
| - varav byggnad, tkr | 7 400 | 6 400 | 6 400 | 6 400 |
| Underhållsfond tkr | 31 | 56 | 41 | 21 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 639 | 566 | 515 | 515 |
| Bankskuld kr/m ² | 972 | 1 017 | 1 060 | 1 100 |
| Räntekostnader kr/m ² | 29 | 24 | 27 | 33 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Reservfond | Underh.fond | Balans.resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|-----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 86 000 | 11 400 | 56 266 | 491 493 | -31 453 |
| Resultatdisp enl stäm.beslut-21 | | | | <u>-31 453</u> | 31 453 |
| | | | | 460 040 | |
| Avsättn. till yttre underhåll -22 | | | 100 000 | -100 000 | |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll-22 | | | -125 620 | 125 620 | |
| Årets resultat | | | | | <u>-85 291</u> |
| Belopp vid årets slut | 86 000 | 11 400 | 30 646 | 485 660 | -85 291 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 485 660 |
| Årets resultat | <u>-85 291</u> |
| | 400 369 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | <u>400 369</u> |
| | 400 369 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 30 646 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 510 141 | 452 280 |
| Summa rörelsens intäkter | | 510 141 | 452 280 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -393 892 | -421 539 |
| Periodiskt underhåll | | -125 620 | -7 438 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -11 000 | 0 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -6 282 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -35 659 | -35 659 |
| Summa rörelsens kostnader | | -572 453 | -464 636 |
| Rörelseresultat | | -62 312 | -12 356 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 111 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -23 090 | -19 097 |
| Summa finansiella poster | | -22 979 | -19 097 |
| Årets resultat | Not 6 | -85 291 | -31 453 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 9 Not 7 | 1 343 924 | 1 379 583 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>1 343 924</u> | <u>1 379 583</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>1 343 924</u> | <u>1 379 583</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 0 | 3 038 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 690 | 1 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>40 759</u> | <u>36 878</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>41 449</u> | <u>41 108</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bankkonto | | <u>51 331</u> | <u>103 884</u> |
| Summa kassa och bank | | <u>51 331</u> | <u>103 884</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>92 780</u> | <u>144 992</u> |
| Summa tillgångar | | <u>1 436 704</u> | <u>1 524 575</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 86 000 | 86 000 |
| Upplåtelseavgifter | 11 400 | 11 400 |
| Fond för yttre underhåll | 30 646 | 56 266 |
| Summa bundet eget kapital | <u>128 046</u> | <u>153 666</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 485 660 | 491 493 |
| Årets resultat | -85 291 | -31 453 |
| Summa fritt eget kapital | <u>400 369</u> | <u>460 040</u> |
| Summa eget kapital | <u>528 415</u> | <u>613 706</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | <u>0</u> | <u>72 446</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 775 898 |
| Leverantörsskulder | 26 077 | 26 108 |
| Skatteskulder | 216 | 0 |
| Övriga skulder | 0 | 3 540 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 10 | 106 098 |
| Summa kortfristiga skulder | <u>908 289</u> | <u>838 423</u> |
| Summa skulder | <u>908 289</u> | <u>910 869</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>1 436 704</u> | <u>1 524 575</u> |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---------------------------------|--------------------------|
| Redovisnings- och värderingsprinciper | | |
| Allmänna upplysningar | | |
| Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. | | |
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % | |
| Byggnader | 2,0 | |
| Fordringar | | |
| Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. | | |
| Skulder | | |
| Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden. | | |
| Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. | | |
| Fond för yttre underhåll | | |
| Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. | | |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | | |
| Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. | | |
| Inkomstskatt | | |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. | | |
| Not 1 | Nettoomsättning | |
| | 509 592 | 451 980 |
| | 549 | 300 |
| | 510 141 | 452 280 |
| Not 2 | Driftskostnader | |
| | 77 710 | 85 329 |
| | 9 979 | 1 626 |
| | 12 603 | 13 235 |
| | 105 212 | 104 189 |
| | 34 638 | 58 269 |
| | 35 509 | 29 809 |
| | 27 020 | 24 820 |
| | 20 744 | 23 728 |
| | 18 228 | 17 508 |
| | 45 984 | 51 699 |
| | 6 266 | 11 327 |
| | 393 892 | 421 539 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | |
| | 11 000 | 0 |
| | 11 000 | 0 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 5 700 | 0 |
| Sociala kostnader | 582 | 0 |
| | <u>6 282</u> | <u>0</u> |
| Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 35 659 | 35 659 |
| | <u>35 659</u> | <u>35 659</u> |
| Not 6 Årets resultat | | |
| Förslag till resultat disposition | | |
| Årets resultat | -85 291 | -31 453 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -100 000 | -22 599 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 125 620 | 7 438 |
| | <u>-59 671</u> | <u>-46 614</u> |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--|------------------|------------------|------------|-----------------|---------------------------|
| Not 7 Byggnader | | | | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | | | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2069 | | | | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1963 | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 1 782 938 | 1 782 938 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 782 938 | 1 782 938 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -403 355 | -367 696 | | | |
| Årets avskrivningar | -35 659 | -35 659 | | | |
| Utgående avskrivningar | -439 014 | -403 355 | | | |
| Utgående bokfört värde | 1 343 924 | 1 379 583 | | | |
| Taxeringsvärde för Varghonan 10 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 7 400 000 | 6 400 000 | | | |
| | 7 400 000 | 6 400 000 | | | |
| Mark - lokaler | 3 792 000 | 3 193 000 | | | |
| | 3 792 000 | 3 193 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 11 192 000 | 9 593 000 | | | |
| Not 8 Övriga fordringar | | | | | |
| Skattefordran | 0 | 504 | | | |
| Skattekonto | 690 | 688 | | | |
| | 690 | 1 192 | | | |
| Not 9 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Swedbank Hypotek | 2753756671 | 4,78% | 2023-03-28 | 162 296 | 162 296 |
| Swedbank Hypotek | 275375671-3 | 4,54% | 2023-03-28 | 188 984 | 188 984 |
| Swedbank Hypotek | 275437628-9 | 4,25% | 2023-01-28 | 352 172 | 352 172 |
| Swedbank Hypotek | 2853523286 | 2,90% | 2023-02-24 | 72 446 | 72 446 |
| | | | | 775 898 | 775 898 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 599 258 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 775 898 | 738 780 |
| Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | | | |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 35 328 kr | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 1 364 000 | 1 364 000 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 3 304 | 2 144 |
| Övriga upplupna kostnader | 37 617 | 23 822 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 65 177 | 44 029 |
| | 106 098 | 69 995 |

Övriga noter**Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Anel Bilanovic

Marie-Anne Ågren

Leif Hallbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMalin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vargen nr 10, org.nr. 762600-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vargen nr 10 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2022 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 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 Vargen nr 10 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 överträdelse 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vargen nr 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE-ANNE ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:08:09



ANEL BILANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:33:43



LEIF HALLBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:46:10



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:16:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vargen nr 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:16:36

