

Årsredovisning 2023

Brf Vikingshill Herrgårdar

769639-0488



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingshill Herrgårdar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Behandling av förlust	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2020-09-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Velamsund 1:167	2020	Nacka

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 392 kvm. Byggnadernas totalyta är 1650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Hedström Pieper	Ordförande
Magnus Karlsson	Kassör
Björn Ulinder	Styrelseledamot
Emma Sundmark	Styrelseledamot
Katarina Telander	Styrelseledamot
Amanda Sofie Bertlid	Suppleant

Valberedning

Ingrid Ekenman
Susanne Wallebom

Firmateckning

Tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöskottning och sandning	Timle Bygg AB
Teknisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har det varit nödvändigt att genomföra tre avgiftshöjningar. Anledningen till höjningarna är de ökade räntekostnaderna. Den ekonomiska planen bygger på en räntenivå på 2% att jämföra med nuvarande räntenivå på närmare 5%. Interimsstyrelsen hade bundit föreningens räntor till den 30/6.

Positivt är att föreningens kostnader i övrigt är mycket låga och att den ursprungliga avgiftsnivån var låg för nyproduktion. Nabo bekräftar också att de nya avgiftsnivåerna är rimliga.

Styrelsens ambition för framtiden är att fördela lånen på olika bindningstider samt att så snart räntorna är lägre och föreningens ekonomi tillåter sänka avgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20,00%, 2023-06-01 med 40,00% och 2023-10-01 med 10,00%.

Föreningen redovisar en kundavgiftsfordran på 105 321kr som bör ses som osäker.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Nabo för teknisk förvaltning samt omförhandlat villkoren för avtalet med Timle Bygg AB gällande snöskottning och därmed sänkt kostnaderna.

Övriga uppgifter

Föreningen har byggt varmförråd(ett förråd per lägenhet) i suterräng planet i C-huset. Byggnationen finansierades via ett kapitaltillskott på 3400SEK per bostadsrätt. Barnvagns ramp har byggts.

Enhetliga namnskyltar för brevlådor och dörrar har köpts in och sattes upp på städdagen i maj.

Två städdagar har genomförts i god samverkan.

2-års besiktning genomfördes i december och plan för åtgärdande håller på att utarbetas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 114	822	393	-
Resultat efter fin. poster	-1 119	-1 108	-415	-
Soliditet (%)	83	83	84	-
Yttre fond	72	35	-	-
Taxeringsvärde	46 135	46 135	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	538	177	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	91,2	61,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 483	13 483	13 737	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 375	11 375	11 389	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-59	-60	55	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	150	129	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	147	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	0,89	-	-
Räntekänslighet (%)	17,97	25,06	77,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 197 069 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under det senaste räkenskapsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat. Detta beror huvudsakligen på kraftig ökade räntekostnader till följd av ökade räntor för föreningens lån samt ökade drift- och underhållskostnader som inte fullt ut varit budgeterade. Föreningen har under året höjt avgiften till föreningen och planerar att under 2024 genomföra ytterligare en avgiftshöjning samt ett kapitaltillskott på mellan 10-15 TSEK i genomsnitt per lägenhet. Räntekostnaderna förväntas under 2024 att minska och genom ovan åtgärder skapa en långsiktig hållbar ekonomisk situation. Avgiften kommer att sänkas i takt med att föreningens finansiella situation så tillåter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	56 240	-	-	56 240
Upplåtelseavgifter	40 000	-	-	40 000
Fond, yttre underhåll	35	-	37	72
Direkt kapitaltillskott	142	-	37	180
Balanserat resultat	-450	-1 108	-37	-1 595
Årets resultat	-1 108	1 108	-1 119	-1 119
Eget kapital	94 859	0	-1 082	93 777

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 595
Årets resultat	-1 119
Totalt	-2 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38
Balanseras i ny räkning	-2 752
	-2 715

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 114	822
Övriga rörelseintäkter	3	136	-0
Summa rörelseintäkter		1 250	822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-615	-484
Övriga externa kostnader	8	-122	-269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023	-1 010
Summa rörelsekostnader		-1 760	-1 762
RÖRELSERESULTAT		-510	-941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-610	-168
Summa finansiella poster		-610	-168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 119	-1 108
ÅRETS RESULTAT		-1 119	-1 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	112 504	113 476
Maskiner och inventarier	11	128	0
Pågående projekt		87	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 720	113 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 720	113 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53	105
Övriga fordringar	12	131	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66	40
Summa kortfristiga fordringar		250	329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		250	329
SUMMA TILLGÅNGAR		112 969	113 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 420	96 382
Fond för yttre underhåll		72	35
Summa bundet eget kapital		96 492	96 418
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 595	-450
Årets resultat		-1 119	-1 108
Summa ansamlad förlust		-2 715	-1 559
SUMMA EGET KAPITAL		93 777	94 859
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 769	18 769
Leverantörsskulder		217	57
Skatteskulder		11	5
Övriga kortfristiga skulder		35	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	161	114
Summa kortfristiga skulder		19 192	18 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 969	113 804

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510	-941
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 023	1 010
	513	69
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-602	-163
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89	-94
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	239	73
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211	-4
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-266	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	37	142
Amortering av lån	0	-24
Förändring av checkräkningskredit	0	-21
Depositioner	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37	97
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18	93
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	132	39
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	114	132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingshill Herrgårdar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	806	529
Hysesintäkter, p-platser	70	73
Kabel-TV/Bredband	42	42
Vatten	39	34
El	88	82
Värme	70	61
Summa	1 114	822

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	53	0
Erhållna skadestånd	84	0
Summa	136	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	13	0
Städning	0	0
Besiktning och service	33	63
Trädgårdsarbete	1	1
Snöskottning	101	78
Summa	148	141

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	37	6
Summa	37	6

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	248	213
Vatten	82	29
Sophämtning	17	19
Summa	347	261

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31	29
Bredband/Kabeltv	46	42
Samfällighet	1	0
Fastighetsskatt	5	5
Summa	83	76

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11	0
Övriga förvaltningskostnader	12	26
Juridiska kostnader	3	183
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	53	0
Revisionsarvoden	16	15
Ekonomisk förvaltning	28	44
Summa	122	269

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	610	167
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	610	168

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 990	114 990
Årets inköp	41	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 031	114 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 514	-505
Årets avskrivning	-1 012	-1 010
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 527	-1 514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 504	113 476
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 216</i>	<i>32 216</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 535	36 535
Taxeringsvärde mark	9 600	9 600
Summa	46 135	46 135

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	138	0
Utgående anskaffningsvärde	138	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-10	0
Utgående avskrivning	-10	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	34
Nabo Klientmedelskonto	114	132
Borgo	0	0
Vidarefakturerering	17	17
Summa	131	183

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17
Fastighetsskötsel	6	0
El	25	0
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	8	8
Summa	66	40

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,74 %	6 384	6 384
SEB	2024-07-28	4,74 %	12 385	12 385
Summa			18 769	18 769
Varav kortfristig del			18 769	18 769

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 769 tkr.

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	0
El	0	43
Utgiftsräntor	15	7
Förutbetalda avgifter/hyror	93	65
Summa	161	114

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 000	24 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka kommun

Björn Ulinder
Styrelseledamot

Emma Sundmark
Styrelseledamot

Karin Hedström Pieper
Ordförande

Katarina Telander
Styrelseledamot

Magnus Karlsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karl-Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingshill Herrgårdar
Org.nr 769639-0488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingshill Herrgårdar för år 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikingshill Herrgårdar för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels

Revisor