

# Årsredovisning

för

## Brf Väsman 2

769630-1378

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Styrelsen för Brf Väsman 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Väsman 2 bildades i juni 2016, och förvärvade fastigheten Stockholm Väsman 2, Skattungsvägen 14-16 och Storsjövägen 57-61 i Årsta, 2016-06-14. Fastigheten har en areal av 2779 kvm, och består av två lamellhus, byggnadsår 1946. Föreningen består av 30 lägenheter, 28 bostadsrätter och 2 hyresrätter med total bostadsyta om 1548 kvm, samt 2 lokaler med yta 189 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 51 497 000 kr från och med 2022.

Under slutet av 1990-talet renoverades delar av fastigheten. Båda husen förseddes med nya yttertak, elinstallationer i lägenheterna byttes ut och stammarna renoverades. 1997 renoverades både fasaden och balkongerna. Sedan föreningen bildades har omfattande arbete påbörjats för att rusta upp fastigheten och arbete för att öka trivseln i föreningen pågår. Något som går att läsa om i väsentliga händelser under året i denna och tidigare årsredovisningar.

#### **Styrelse och revisor:**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Adam Bloss Stella Zoric Åsa Stranninge Thomas Jacobsson Amanda Öberg	Ordförande
Suppleant:	Astrid Johansson	
Valberedning:	Bengemin Flynn	
Revisor:	Caroline Ståhlberg	Islinge Revision AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Kontrakt skrivet med Asiel Bygg AB för den mindre hyreslokalen.
- Stor ombyggnad i den mindre hyreslokalen, utfört av hyrestagaren själv.
- Kontrakt skrivet med mäklare Citymäklarna för hjälp med att hitta ny hyresgäst till den större hyreslokalen.
- Förändring i styrelsens sammansättning. Ordförande Malin Strannermyr och tidigare styrelseledamot Adam Bloss bytte plats i samband med månadmötet i Januari-22 pga längre utlandsresa.
- Förändring i styrelsens sammansättning. Anton Mo avgick ur styrelsen pga avflytt 31/3-22. Oskar Nilsson tog över som kassör fram till stämman-22.
- El abonnemang omförhandlat till fastpris 3år.
- Löpbandet utbytt mot ett nyare och starkare..
- En vårstädningsdag hölls där medlemmarna gemensamt fixade gemensamma utrymmen och utemiljö. Bla målades gavlur till uteboden, slängande av gamla löpbandet, möbler mm. Fika med korvgrillning serverades.
- Utemöbler införskaffade.
- Uppstart av kärl för återvinning matavfall.
- Utköp av Jiben's fläktaggregat, kyl/frys, mikro och takbelysning..
- Installation av två olika låskolvar för den större hyreslokalen.
- Alla Jiben's parkeringsplatser nu uthyrda externt..
- Byte låskista till tvättutrymmets första dörr och källaringång Skattungsvägen 14.
- Styrelsearvode sätts nu per månad utifrån en självskattningsmodell (excel) och utbetalas halvårsvis.
- Anlitande av mäklare Nextor för företagsanalys och kontraktsskrivande stora lokalen kontorsdelen.
- Kontrakt skrivet med Tiwa Ratee Spa Massage för den större hyreslokalen kontorsdelen.
- Byte av låskista till alternativ utgångsdörr för större lokalens kontorsdel.
- Konto hos Aros Kapital uppstartat för att få inlåningsränta för huvuddelen av föreningens kapital..
- Bytt försäkringsbolag för fastigheten.
- Kontrakt skrivet med Posh Hippi AB för den större hyreslokalen förrådsdelen.
- Installation av separat elcentral för större lokalens förrådsdel.
- Montering av låst entredörr för större lokalens förrådsdel.
- Byte till större avloppsrör för torkapparaten i torkrummet.
- Nyckelkopiering för gemensamma entredörrarna nu flyttat till Låslära, Älvsjö.
- Det mindre lånet i Nordea uppsagt och flyttat till Handelsbanken till 2årig fast ränta.
- Gästparkeringen nu uthyrd externt tills vidare.
- En höststädningsdag hölls där medlemmarna gemensamt fixade gemensamma utrymmen och utemiljö. Bla monterades parkeringsräcken, ommålning av klottrad vägg, lövkrattning, uppsättande av brevlåda till styrelsen. Fika med korvgrillning serverades.
- Elektrisk entreportsöppnare för Skattungsvägen 14 utbytt.
- Resning av takrännor utfört.
- Det större lånet i Nordea uppsagt och flyttat till Handelsbanken uppdelat i 2 lika delar ena 4årig fast ränta och den andra 3mån Stibor.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 16% från 1/1-2023.

### **Medlemsinformation**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos bostadsrätterna genom Söderberg och Partner.  
Föreningen har vid årets utgång 36 medlemmar.  
Under året har 9 överlåtelser skett.  
Styrelsen har under året hållt 14 protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 717	1 629	1 584	1 560
Resultat efter finansiella poster	-525	-556	-621	-660
Soliditet (%)	81,6	81,7	81,8	81,8
Belåning/kvadratmeter (kr/kvm)	8 216	8 241	8 558	8 617

Belåning/kvadratmeter är den totala skulden till banker och kreditinstitut i förhållande till den totala bostadsytan (BOA) och uthyrningsbar lokalyta (LOA).

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 342 500	19 758 750	2 684 056	-4 962 657	-555 543	<b>66 267 106</b>
Avsättning till yttre fond			363 500	-363 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-555 543	555 543	<b>0</b>
Årets resultat					-524 779	<b>-524 779</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 342 500</b>	<b>19 758 750</b>	<b>3 047 556</b>	<b>-5 881 700</b>	<b>-524 779</b>	<b>65 742 327</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 881 700
årets förlust	-524 779
	<b>-6 406 479</b>
behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	363 500
i ny räkning överföres	-6 769 979
	<b>-6 406 479</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 716 812	1 628 868
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 716 812</b>	<b>1 628 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-957 244	-916 996
Övriga externa kostnader	4	-175 058	-157 528
Personalkostnader	5	-33 225	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 379	-879 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 045 906</b>	<b>-2 019 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-329 094</b>	<b>-390 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 085	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 770	-164 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 685</b>	<b>-164 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-524 779</b>	<b>-555 543</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-524 779</b>	<b>-555 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-524 779</b>	<b>-555 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 018 276	79 890 655
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 050 276</b>	<b>79 890 655</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 050 276</b>	<b>79 890 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 103	0
Övriga fordringar	8	8 339	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 389	86 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 831</b>	<b>86 400</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		806 046	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>806 046</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		590 503	1 142 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>590 503</b>	<b>1 142 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 524 380</b>	<b>1 228 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 574 656</b>	<b>81 119 056</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 101 250	69 101 250
Fond för yttre underhåll		3 047 556	2 684 056
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 148 806</b>	<b>71 785 306</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 881 700	-4 962 657
Årets resultat		-524 779	-555 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 406 479</b>	<b>-5 518 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 742 327</b>	<b>66 267 106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 552 552	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 552 552</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 719 172	14 380 056
Leverantörsskulder		78 615	69 791
Skatteskulder		115 500	117 020
Övriga skulder		69 694	34 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	296 796	250 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 279 777</b>	<b>14 851 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 574 656</b>	<b>81 119 056</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-524 779

-555 543

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

880 379

879 259

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**355 600**

**323 716**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 103

1 740

Förändring av kortfristiga fordringar

-40 328

-1 597

Förändring av leverantörsskulder

8 824

35 096

Förändring av kortfristiga skulder

79 887

52 556

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**402 880**

**411 511**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-40 000

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-40 000**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-108 332

-99 996

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-108 332**

**-99 996**

**Årets kassaflöde**

**254 548**

**311 515**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 142 001

830 486

**Likvida medel vid årets slut**

**1 396 549**

**1 142 001**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	965 327	940 534
Hyror bostäder	137 828	135 126
Hyror lokaler	239 004	199 960
Hyror garage och parkeringsplatser	165 200	141 309
Eltillägg	120 307	123 180
Bredbandsavgift	66 960	68 634
Överlåtelse-och pantsättningsavgift	13 990	14 261
Övriga intäkter	8 196	5 864
	<b>1 716 812</b>	<b>1 628 868</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	308 968	304 335
El för belysning	178 778	171 937
Tomträttsavgäld/arrende	125 900	125 900
Vatten och avlopp	75 372	69 358
Sophämtning	38 438	33 248
Trädgårdsskötsel	2 493	4 535
Reparation och underhåll Fastighet	37 819	36 835
Rep & Underhåll Bostäder	6 905	0
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen	15 984	2 635
Bredband	67 056	67 056
Kabel-TV	8 479	8 249
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 962	6 545
Fastighetsförsäkringspremier	35 705	36 539
Städning	46 672	46 143
Underhåll p-platser	1 713	3 681
	<b>957 244</b>	<b>916 996</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 540	58 960
Förvaltningskostnader	51 676	49 177
Övriga Förvaltningskostnader	7 730	12 972
Revisionsarvoden	19 250	16 438
Konsultarvoden	12 500	0
Bankkostnader	7 973	3 686
Övriga externa kostnader	10 637	8 295
Förbrukningsinventarier	7 044	8 000
	<b>173 350</b>	<b>157 528</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	25 000	50 000
Sociala kostnader	7 855	15 710
Skattefria bilersättningar	370	0
<b>Totala Styrelsearvoden och sociala kostnader</b>	<b>33 225</b>	<b>65 710</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 649 662	84 649 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 649 662</b>	<b>84 649 662</b>
Ingående avskrivningar	-4 759 007	-3 886 628
Årets avskrivningar	-872 379	-872 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 631 386</b>	<b>-4 759 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 018 276</b>	<b>79 890 655</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 497 000	17 598 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	19 721 000
	<b>51 497 000</b>	<b>37 319 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400	34 400
Inköp	40 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 400</b>	<b>34 400</b>
Ingående avskrivningar	-34 400	-27 520
Årets avskrivningar	-8 000	-6 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 400</b>	<b>-34 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6	6
Kortfristiga lånefordringar	8 333	0
	<b>8 339</b>	<b>6</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Stockholms Stad	31 475	31 475
KabelTV	2 341	2 119
Ekonomisk förvaltning	12 919	12 273
Fastighetsskötsel	0	1 653
Bredband	5 588	5 588
Bostadsrätterna	5 120	5 050
Bostadsrätterna	9 959	28 236
Förutbetalda räntekostnader	50 987	0
	<b>118 389</b>	<b>86 394</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,760	2024-10-30	4 833 380	0
Stadshypotek	3,970	2026-12-30	4 719 172	0
			<b>9 552 552</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,485	2022-03-21	0	9 513 344
Nordea	1,14	2022-10-19	0	4 866 712
Stadshypotek	3,049	2023-12-21	4 719 172	
			<b>4 719 172</b>	<b>14 380 056</b>
Varav planerad amortering			0	124 999

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna Räntekostnader	44 523	8 551
Förutbetalda Hyresinkomster	139 270	124 845
Värme	47 260	43 847
El	21 693	35 104
Revision	20 000	17 000
Vatten	13 970	11 589
Sophämtning	10 080	8 312
Underhåll	0	1 075
	<b>296 796</b>	<b>250 323</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Montering tak säkerhet  
Montering snörasskydd  
Brandskyddsinventering  
Påbörjade offertförfrågningar för fönsterrenovering  
Besiktning och underhållsbeskrivning av föreningens träd.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>

Stockholm 2023-

Adam Bloss  
Ordförande

Stella Zoric

Åsa Stranninge

Thomas Jacobsson

Amanda Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor  
Islinge Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Väsman 2

Org.nr 769630-1378

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väsman 2 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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*. 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-18 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 de 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. De 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Väsman 2 för räkenskapsåret 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Lidingö den 3 april 2023

---

Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2023 13:52

SENT BY OWNER:  
Caroline Ståhlberg · 03.04.2023 13:51

DOCUMENT ID:  
By4hp4dWh

ENVELOPE ID:  
rkQ2p4\_Wn-By4hp4dWh

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse BRF Väsman 2 220101-221231.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.se	Signed Authenticated	03.04.2023 13:52 03.04.2023 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/23) IP: 91.190.139.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed