

Årsredovisning för  
**BRF Vägkanten**  
769629-2031

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vägkanten, 769629-2031, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål ska vara att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsningar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### **Föreningen**

Föreningen registrerades: 2014-12-03  
Ekonomisk plan registrerades: 2015-10-02  
Stadgar registrerades: 2018-07-06

- Förening är en äkta bostadsrättsförening, intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Dolomiten 3  
Föreningen har 44 lägenheter uppdelade på fyra hus med 11 lägenheter i varje hus. Husen är trevåningshus. I varje hus finns tre tvåor och åtta ettor. Husen byggdes 2015 och 2016.

Värdeår: 2016  
Taxeringsvärde mark: 7 600 000 kr  
Taxeringsvärde byggnad: 38 000 000 kr  
Taxeringsvärde: 45 600 000 kr

Enligt uppgifter hämtade från registrerad ekonomisk plan är 1836 kvm lägenhetsyta och 169 kvm lokalyta. Lokalytan består av lägenhetsförråd, tvättstugor och teknikutrymme.

Tomtens areal är 4225 kvm.

Fastigheten är försäkrad genom IF Skadeförsäkring AB med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen har 45 st parkeringsplatser, varav 2 st parkeringar för rörelsehindrade belägna mellan huskropparna .

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

###### **Lån och placeringar**

Styrelsen har valt att amortera en större summa under året på totalt 580 000 kr. Föreningen har därmed amorterat ca 2,5 ggr mer än vad den ekonomiska planen stipulerat (234 0000 kr).

###### **Reservation till underhållsfond/amortering**

2023-07-11 biföll Skatteverket ansökan om elstöd på totalt 65 150kr. Styrelsen beslutade att hela beloppet skulle användas till en extraamortering av föreningens rörliga lån. Medlemmen får därmed ta del av elstödet vid försäljning av lägenheten genom ett indirekt kapitaltillskott.

#### *Justering av årsavgift*

I april månad höjdes avgiften med 10%.

#### *Kostnadsreducering för våra medlemmar*

Tidigare avtal med Telia (100/100mbit) sades upp och ett nytt avtal med Bahnhof tecknades (1000/1000mbit). Bindningstiden förhandlades fram till 84 månader, den nya lägre kostnaden medför en kostnadsbesparing för nämnda period på totalt 666 204 kr. Det nya avtalet träder i kraft första kvartalet 2024.

Under vårens städdag genomfördes en gemensam insats att tillsammans sopa parkeringarna, ett arbete som tidigare lagts ut externt.

Det tidigare avtalet gällande snöröjningen sades upp i början av februari månad. För att möjliggöra en uppsägning erbjöd sig ekonomiansvarig att ideellt skotta för hand resterande del av säsongen. I november hade vi stora mängder snöfall och genom att arbetet bedrivits ideellt även denna månad har föreningen kunnat spara in stora belopp. Fr.o.m. december månad har föreningen anlitat extern personal för att ta hand om snöskottningen.

Sommarsäsongen inleddes med flertal inköp av bland annat gräsklippare, fältdunk, motorolja, bensin, hörselkåpor med mera. Trädgårdsskötsel såsom gräsklippning sköttes detta år ideellt av ekonomiansvarig, klippning av häcken genomfördes av en styrelseledamots hjälpsamma far. Se planerade åtgärder för upplägg kommande år.

#### *Möjlig utveckling på längre sikt*

I och med att en avgiftshöjning redan genomdrivits senast i april månad detta år, har ingen höjning av avgiften planerats in 2024. Hyresintäkterna 2024 kommer ändå vara 2,5% högre än 2023, detta då avgiftshöjningen kommande år även innefattar första kvartalets inbetalningar (den ekonomiska planen stipulerar en årlig avgiftshöjning på 2%).

I takt med att fler lån läggs om behöver Brf Vägkanten, liksom alla andra bostadsrättsföreningen med en icke försumbar låneandel att behöva genomföra en prisjustering på medlemmarnas avier. Förändringen bestäms av rådande ränteläge och är att vänta senast år 2026, detta då två lån kommer att läggas om. Styrelsen kan välja att höja avgiften redan 2025 och på det viset hinna amortera ett väsentligt belopp och därmed begränsa kommande ränteutgifter.

Positiva besked för föreningen är att vi ser en långsiktig förbättring på intäktssidan gällande tidigare subventionerade elpriser som belastat föreningens kassa. Åtgärden genomfördes år 2022 och vi ser nu en markant förbättring på intäktssidan. Samma positiva besked är att vänta gällande två långdragna ärenden hos kronofogden där föreningen saknat inbetalningar av hyra. Ena ärendet avslutades vid årsskiftet och ärende nummer två kommer att lösas i sin helhet, bedömningen är att ärendet avslutas första kvartalet 2024. När dessa årsavgifter åter betalas in kommer föreningens hyresintäkter att öka.

### **Genomförda åtgärder i fastigheten under 2023**

#### *OVK samt kanalrensning*

I september genomfördes OVK samt kanalrensning av frånluftskanaler i hus 10 och 12, nästföljande dag i hus 6 och 8.

#### *Underhållsplan 50 år*

I oktober genomfördes besiktningsarbete av personal från Sustend för att ta fram en underhållsplan på 50 år, denna plan levererades i december 2023.

#### *Rengöring Molok*

Vecka 50 i december bokades rengöring av samtliga behållare för sopor och matavfall.

### **Övriga väsentliga händelser**

#### *Struktur och digitalisering*

Mycket tid har lagts ner på sådant som inte varit synligt för medlemmarna. Bättre struktur gällande nyckelhantering och kvittenser, uppbyggnad av en erfarenhetsbank, inventeringslistor, digitaliserade manualer, årskalender, aktivitetslistor m.m.

**Planerade åtgärder****Underhåll:**

Oljning avbärrarplank brevlådor och parkering  
Oljning balkong- och loftgång trall  
Oljning balkong- och loftgång trästomme  
Slamsugning brunnar  
Spolning avloppsstammar  
Tvätt plåtbeklädnad hiss

**Fastighetsskötsel**

Nästkommande säsong har styrelsen som ambition att tilldela varje lägenhetsinnehavare en eller flera arbetsveckor enligt ett förutbestämt rullande schema.

**Ekonomi**

Byte av ekonomisk förvaltare för att möjliggöra fortsatt digitalisering av det löpande styrelsearbetet. Övergången är planerad att ske första maj 2024.

Fortsätta amortera i så hög grad som möjligt därtill säkerställa att god ränta erhålls på överlikviditet.

Fortsätta bedriva arbetet att få medlemmar engagerade och införstådda att desto mer arbete vi kan sköta själva desto mindre kostnader för föreningen, vilket i förlängning leder till lägre avgifter.

Under året har 3 lägenheter sålts och 8 lägenheter är uthyrda (lovligt) i andra hand.

Årsmötet hölls 31 maj 2023.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten samt kontinuerlig kontakt i flertalet föreningsangelägenheter.

**Styrelsens sammansättning:**

Namn Roll Fr.o.m. T.o.m. Antal möten

Olivia Leitl	Ordförande	2022-04-09		
Tim Månström	Ekonomiansvarig	2022-04-09		
Sandra Humell	Styrelseledamot	2023-05-31	2024-02-19	
Alexander Gilday	Styrelseledamot	2023-05-31	2023-09-04	(1 av 4 möjliga)
Anna-Lena Gustafsson	Styrelseledamot	2022-04-09		
Sabina Trysén	Styrelseledamot	2022-04-09	2023-12-17	

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 192 195	1 968 824	1 764 430	1 859 271
Resultat efter finansiella poster	229 886	-71 163	-347 812	-203 346
Soliditet, %	59	59	59	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 230			
Skuldsättning per kvm	10 974			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 984			
Sparande per kvm	312			
Räntekänslighet	10			
Energikostnad per kvm	344			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93			

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

I årsavgiften ingår värme.

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre	Fritt eget kapital
Vid årets början	33 780 000	692 000	-2 169 345
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		136 800	-136 800
Årets resultat			229 886
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 780 000</b>	<b>828 800</b>	<b>-2 076 259</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 076 259 kr disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-2 306 145
Årets resultat	229 886
<b>Totalt</b>	<b>-2 076 259</b>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	136 800
Balanseras i ny räkning	-2 213 059
<b>Summa</b>	<b>-2 076 259</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 192 195	1 968 824
Övriga rörelseintäkter	2	243 542	185 205
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 435 737</b>	<b>2 154 029</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 035 102	-1 229 472
Övriga externa kostnader	4	-127 032	-64 283
Personalkostnader		-59 137	-36 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 811	-394 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 616 082</b>	<b>-1 724 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>819 655</b>	<b>429 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 846	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-595 615	-500 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-589 769</b>	<b>-500 576</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 886</b>	<b>-71 163</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>229 886</b>	<b>-71 163</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>229 886</b>	<b>-71 163</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	54 179 226	54 566 117
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	7 920
Summa materiella anläggningstillgångar		54 179 226	54 574 037
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 179 226	54 574 037
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		210 801	104 022
Övriga kortfristiga fordringar		2 333	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	147 027
Summa kortfristiga fordringar		213 134	251 049
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		429 412	397 643
Summa kassa och bank		429 412	397 643
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		642 546	648 692
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 821 772	55 222 729

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		33 780 000	33 780 000
Yttre fond		828 800	692 000
Summa bundet eget kapital		34 608 800	34 472 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 306 145	-2 098 181
Årets resultat		229 886	-71 163
Summa fritt eget kapital		-2 076 259	-2 169 344
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 532 541</b>	<b>32 302 656</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 858 750	22 303 500
Summa långfristiga skulder		15 858 750	22 303 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 144 750	283 000
Leverantörsskulder		122 627	59 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 104	273 651
Summa kortfristiga skulder		6 430 481	616 573
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 821 772</b>	<b>55 222 729</b>



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	819 655	429 413
Avskrivningar	394 811	394 808
	<u>1 214 466</u>	<u>824 221</u>
Erhållen ränta	5 846	33
Erlagd ränta	-595 615	-500 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>624 697</b>	<b>323 645</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	40 245	-121 237
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-50 173	47 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>614 769</b>	<b>250 200</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		288 250
Amortering av låneskulder	-583 000	-148 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-583 000</b>	<b>139 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>31 769</b>	<b>389 700</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>397 643</b>	<b>7 943</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>429 412</b>	<b>397 643</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Definition av nyckeltal

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet*

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

#### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### *Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

**Not 2 Rörelseintäkter****Rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift	1 905 927	1 714 816
Kabel TV	157 854	157 633
Parkeringsintäkter	120 388	87 984
El & Vatten	194 869	197 027
Pant, Överlåtelser & Övriga intäkter	95 674	35 973
Avgår moms på eldebitering	-38 976	-39 405
<b>Summa</b>	<b>2 435 736</b>	<b>2 154 028</b>

I årsavgiften ingår värme.

**Not 3 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	101 562	44 913
Övriga Fastighetskostnader		11 039
El för belysning	213 429	357 385
Telia Kabel TV	186 513	159 835
Värme	129 100	153 908
Vatten och Avlopp	264 276	268 810
Sophämtning		8 398
Fastighetsskötsel och förvaltning		89 568
Hisskostnader	39 556	28 441
Städning och renhållning	34 916	34 386
Snöröjning	4 781	40 519
Trädgårdsskötsel		11 758
Reparation och underhåll av fastigheten	60 969	20 512
<b>SUMMA</b>	<b>1 035 102</b>	<b>1 229 472</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	12 938	12 375
Redovisningstjänster	68 171	62 546
Bankkostnader	4 246	3 400
Föreningsavgifter avdragsgilla	11 520	5 670
Övriga externa kostnader	59 803	4 200
Avgår moms på eldebitering	-38 974	-39 405
Förbrukningsmaterial / inventarier	9 328	496
Självrisiker vid skada		15 000
<b>Summa</b>	<b>127 032</b>	<b>64 282</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	595 615	500 609
<b>Summa</b>	<b>595 615</b>	<b>500 609</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 177 000	57 177 000
	<u>57 177 000</u>	<u>57 177 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 610 883	-2 223 992
-Årets avskrivning enligt plan	-386 891	-386 891
	<u>-2 997 774</u>	<u>-2 610 883</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 179 226</b>	<b>54 566 117</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 588	39 588
Vid årets slut	<u>39 588</u>	<u>39 588</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 668	-23 751
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 920	-7 917
Vid årets slut	<u>-39 588</u>	<u>-31 668</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>7 920</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	29 400 000	29 400 000

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	6 144 750
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	11 587 500
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 271 250
	<u>22 003 500</u>

## Underskrifter

Norrtälje 2024 -

Olivia Leidl  
Styrelseordförande

Tim Månström  
Styrelseledamot

Anna-Lena Gustafsson  
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Vägkanten

Org.nr 769629-2031

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vägkanten för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vägkanten för räkenskapsåret 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, viktiga 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende