

Årsredovisning för

BRF Vårsolen

714400-1901

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Per Westerlund, ordförande
Kristina Gahnström
Isak Bladlund

Suppleanter

Mats Olsson
Mats Frid

Revisor

Alexandra Lindqvist

Valberedning

Mikael Gahnström
Anssi Pipponen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå		
4 st	1 rum och kök		
6 st	2 rum och kokvrå		
96 st	2 rum och kök		
1 st	2 1/2 rum och kök		
23 st	3 rum och kök	Yta uppl med bostadsrätt:	8 062 m2
2 st	Hyreslägenheter	Yta hyresrätt:	482 m2

Renoveringar tidigare år

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskrning samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktning, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Hår och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskrning under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar

på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014.
Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015.
Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016.
Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar, byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017.
Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018.
Elrenovering påbörjades 2019..
Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin.
Elrenovering avslutades under 2020
Trädbeskärning, justering portar under 2020.
Ny sopstation har byggts 2022
Nya p-platser 2022
Renovering av tvättugekorridor och torkrum och ny tvättmaskin har köpts in 2022
Nytt föreningskontor för styrelsen 2022
Installation av laddplats för fordon 2024
Ny kompoststation 2024
Ventilationskontroll, OVK 2024
Grävarbete för sopstation och planering p platser. 2024

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.
För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.
Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.
Den ekonomiska förvaltningen har handhållits av VIND Redovisning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 318 417 kr och ianspråktagande med 0 kr. Föreningen håller på med att upprätta en ny underhållsplan.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.
Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 630 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	Förfallodag	Amortering/år
Handelsbanken nr 274862	2 906 961	1,48%	2025-06-01	63 888
Handelsbanken nr 403506	2 000 000	1,20%	2026-09-30	0
Handelsbanken nr 529253	1 779 400	4,00%	2026-10-30	122 016
Handelsbanken nr 595914	3 000 000	3,96%	2028-06-01	0
Handelsbanken nr 760839	3 000 000	2,77%	2029-09-30	0
Handelsbanken nr 786583	1 540 879	2,73%	2027-12-01	28 580
Handelsbanken nr 786875	2 381 392	2,89%	2027-12-01	24 300

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	5 555 501	5 627 121	5 386 873	5 390 482
Resultat efter finansiella poster	-376 099	23 690	-24 136	226 711
Soliditet %	28	28	28	26
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	629	639	-	-
Skuldsättning per kvm	1 944	1 972	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	2 060	2 090	-	-
Sparande per kvm	68	109	-	-
Räntekänslighet	3	3	-	-
Energikostnad per kvm	264	220	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	-	-

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

Upplysning vid förlust

Under 2024 redovisar föreningen ett underskott, bakgrunden till årets förlust är ökade driftskostnader. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 583 115	3 371 491	172 017
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		318 417	-318 417
Årets resultat			-376 099
Vid årets slut	3 583 115	3 689 908	-522 499

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -522 499 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-146 400
årets resultat	-376 099
Totalt	-522 499
Avsättning till yttre fond	318 417
Balanseras i ny räkning	-840 916
Summa	-522 499

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

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / 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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	4	5 555 501	5 627 121
Övriga rörelseintäkter	5	31 240	28 057
		<u>5 586 741</u>	<u>5 655 178</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-3 571 973	-3 231 300
Övriga externa kostnader	7	-285 895	-332 413
Personalkostnader	8,9	-912 272	-881 943
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-841 912</u>	<u>-814 048</u>
Rörelseresultat		<u>-25 311</u>	<u>395 474</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 899	22 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-440 687</u>	<u>-394 714</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-376 099</u>	<u>23 690</u>
Resultat före skatt		<u>-376 099</u>	<u>23 690</u>
Årets resultat		<u>-376 099</u>	<u>23 690</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	20 732 780	21 186 653
Inventarier, verktyg och installationer	12	242 294	173 243
		20 975 074	21 359 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	13	1 900	1 900
		1 900	1 900
Summa anläggningstillgångar		20 976 974	21 361 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 149	58 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 079	5 542
		5 228	63 543
Kassa och bank	2	3 319 471	3 631 621
Summa omsättningstillgångar		3 324 699	3 695 164
SUMMA TILLGÅNGAR		24 301 673	25 056 960

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 583 115	3 583 115
Fond för yttre underhåll		3 689 908	3 371 491
		<u>7 273 023</u>	<u>6 954 606</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-146 400	148 327
Årets resultat		-376 099	23 690
		<u>-522 499</u>	<u>172 017</u>
Summa eget kapital		<u>6 750 524</u>	<u>7 126 623</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 526 775	9 686 361
		<u>13 526 775</u>	<u>9 686 361</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 081 857	7 161 055
Leverantörsskulder		222 466	270 613
Skatteskulder		26 952	41 116
Övriga kortfristiga skulder		145 918	145 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		547 181	625 823
		<u>4 024 374</u>	<u>8 243 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 301 673</u>	<u>25 056 960</u>

Not 2 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-376 099	23 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		841 912	814 048
		465 813	837 738
Betald inkomstskatt		-14 164	13 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		451 649	851 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		58 315	42 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-126 240	-30 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		383 724	862 674
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-457 091	-143 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-457 091	-143 837
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-238 784	-238 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 784	-238 784
Årets kassaflöde		-312 151	480 053
Likvida medel vid årets början		3 631 621	3 151 568
Likvida medel vid årets slut		3 319 470	3 631 621

Noter

Not 3 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-175 (se nedan)
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren**Nettoomsättning**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 870	58 870
Hysesintäkter lokaler	251 996	251 996
Hysesintäkter p-platser, garage	172 176	165 707
Årsavgifter bostäder	4 606 201	4 684 735
Årsavgifter lokaler	89 783	89 129
Kabel TV	376 475	376 684
Summa	5 555 501	5 627 121

I årsavgiften för bostäder ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt basutbud TV.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 800	18 787
Intäkt laddstolpar	4 907	
Statliga bidrag	2 066	
Övriga intäkter	10 467	9 270
Summa	31 240	28 057

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Underhållskostnader	376 719	485 308
Fastighetsel	157 309	150 546
Uppvärmning	1 117 906	807 589
Vatten	983 471	787 329
Sophämtning	112 049	119 404
Fastighetsförsäkring	115 307	132 727
Fordonsförsäkringar		2 459
Internettjänster	432 271	485 732
Fastighetsavgift/fastighets skatt	266 110	260 206
Övriga fastighetskostnader	10 831	
Summa	3 571 973	3 231 300

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Administration	61 050	96 235
Revisionsarvode	13 305	6 858
Förvaltningsarvode	143 625	126 850
Övriga främmande tjänster	8 928	93 898
Övriga kostnader	58 987	8 573
	285 895	332 414

Not 8 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Not 9 Löner och ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och ersättningar	414 712	448 718
Styrelsearvode	127 546	99 583
Avgår periodisering fr 2022		-30 903
Sociala kostnader	329 501	330 102
Övriga personalkostnader	40 513	34 442
	912 272	881 942

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	440 687	394 714
Summa	440 687	394 714

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	43 644 120	43 610 283
-Nyanskaffningar	356 900	33 837
Vid årets slut	44 001 020	43 644 120
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-22 457 467	-21 664 539
-Årets avskrivning	-810 773	-792 928
Vid årets slut	-23 268 240	-22 457 467
Redovisat värde vid årets slut	20 732 780	21 186 653

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	1 026 000	1 026 000
Redovisat värde vid årets slut	1 026 000	1 026 000

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår totalt till 106 139 000

Varav 77 874 000 kronor avser byggnad och 28 265 000 kronor avser mark

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	485 203	375 203
-Nyanskaffningar	100 190	110 000
	585 393	485 203
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-311 960	-290 840
-Årets avskrivning	-31 139	-21 120
	-343 099	-311 960
Redovisat värde vid årets slut	242 294	173 243

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 900	1 900
Redovisat värde vid årets slut	1 900	1 900

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 081 857	7 161 055
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	13 526 775	9 686 361
	16 608 632	16 847 416

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
Summa ställda säkerheter	25 112 000	25 112 000

Underskrifter

Norrtälje 2025-

Per Westerlund
Styrelseordförande

Kristina Gahnström

Isak Bladlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vårsolen
Org.nr 714400-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårsolen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vårsolen för räkenskapsåret 2024 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

ELICE MARIA KRISTINA GAHNSTRÖM

d0b5f920-aeec-4a5a-9836-4c77e510aee9 - 2025-04-23 09:17:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 813b55ad-a8f1-4249-9bd5-f09315113324 - SE

PER VESTERLUND

b1e77e3a-253a-49e0-ad50-1d7eca2e8a5d - 2025-04-23 11:31:27 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b12e454a-2413-44f4-880d-9ed6bb1dab6f - SE

ISAK EMANUEL BLADLUND

10d6b3ea-7c34-4c8c-83de-97d9fcb49cc7 - 2025-04-29 09:55:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 36cb43c1-7f5c-4c7d-b597-ef7c94cf9732 - SE

Alexandra Camilla L Lindqvist

2df0bf26-879a-4ae2-b651-cc2932f15b5f - 2025-04-29 12:17:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bdfb9916-4d62-4070-ad0f-c3009956f294 - SE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
nodial	huoltaja/edunvalvoja	forvaltare	foresatte/verge	frihedsberovende