

Årsredovisning för

BRF Vårsolen

714400-1901

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2025.

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
2 st	Hyreslägenheter

Yta uppl med bostadsrätt:	8 062 m ²
Yta hyresrätt:	482 m ²

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, trädbeskrning, 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
Trädbeskrning, 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
Revovering och uppgradering av ventilationsystemet i samtliga hus 2025
Renovering av avlopp 2025
Byggnation av mellanväggar i garage på Götgatan 15, 2025

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 sammanträddanden, varav ett konstituerande möte.
Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts 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 omföreling görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 330 000 kr och ianspråktagande med 0 kr. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.
Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	Förfallodag	Amortering/år
Handelsbanken nr 403506	2 000 000	1,20%	2026-09-30	0
Handelsbanken nr 529253	1 657 384	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	1 512 299	2,73%	2027-12-01	28 580
Handelsbanken nr 786875	2 357 092	2,89%	2027-12-01	24 300
Handelsbanken nr 858715	2 843 073	3,07%	2030-06-01	63 888
	16 369 848			238 784

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	5 885 962	5 555 501	5 627 121	5 386 873
Resultat efter finansiella poster	-283 004	-376 099	23 690	-24 136
Soliditet %	27	28	28	28
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	663	629	639	-
Skuldsättning per kvm	1 916	1 944	1 972	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	2 030	2 060	2 090	-
Sparande per kvm	87	68	109	-
Räntekänslighet	3	3	3	-
Energikostnad per kvm	269	264	220	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	90	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 2025 redovisar föreningen ett underskott, bakgrunden till årets förlust är planerade underhållskostnader. Kassan ligger fortsatt på en bra nivå och styrelsen bedömer att detta tillfälliga underskott inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 583 115	3 689 908	-522 499
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		318 417	-318 417
Årets resultat			-283 004
Vid årets slut	3 583 115	4 008 325	-1 123 920

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 123 920 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-840 916
årets resultat	-283 004
Totalt	-1 123 920
Avsättning till yttre fond	330 000
Balanseras i ny räkning	-1 453 920
Summa	-1 123 920

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	3	5 885 962	5 555 501
Övriga rörelseintäkter	4	44 107	31 240
		<u>5 930 069</u>	<u>5 586 741</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-3 808 801	-3 571 973
Övriga externa kostnader	6	-314 529	-285 895
Personalkostnader	7,8	-954 458	-912 272
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-701 453</u>	<u>-841 912</u>
Rörelseresultat		<u>150 828</u>	<u>-25 311</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 118	89 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-473 950</u>	<u>-440 687</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-283 004</u>	<u>-376 099</u>
Resultat före skatt		<u>-283 004</u>	<u>-376 099</u>
Årets resultat		<u>-283 004</u>	<u>-376 099</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	20 062 466	20 732 780
Inventarier, verktyg och installationer	11	211 155	242 294
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	664 369	-
		20 937 990	20 975 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	1 900	1 900
		1 900	1 900
Summa anläggningstillgångar		20 939 890	20 976 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 149
Övriga fordringar		9 664	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 517	4 079
		12 181	5 228
Kassa och bank		3 222 534	3 319 471
Summa omsättningstillgångar		3 234 715	3 324 699
SUMMA TILLGÅNGAR		24 174 605	24 301 673

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 583 115	3 583 115
Fond för yttre underhåll	4 008 325	3 689 908
	<u>7 591 440</u>	<u>7 273 023</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-840 916	-146 400
Årets resultat	-283 004	-376 099
	<u>-1 123 920</u>	<u>-522 499</u>

Summa eget kapital

	<u>6 467 520</u>	<u>6 750 524</u>
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 595 696	13 526 775
		<u>12 595 696</u>	<u>13 526 775</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 774 152	3 081 857
Leverantörsskulder	611 869	222 466
Skatteskulder	15 643	26 952
Övriga kortfristiga skulder	141 427	145 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 298	547 181
	<u>5 111 389</u>	<u>4 024 374</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>24 174 605</u>	<u>24 301 673</u>
--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-283 004	-376 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		701 453	841 912
		418 449	465 813
Betald inkomstskatt		-11 309	-14 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		407 140	451 649
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 953	58 315
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		406 029	-126 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		806 216	383 724
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-664 369	-457 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-664 369	-457 091
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-238 784	-238 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 784	-238 784
Årets kassaflöde		-96 937	-312 151
Likvida medel vid årets början		3 319 471	3 631 621
Likvida medel vid årets slut		3 222 534	3 319 470

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2 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

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

$\text{Årsavgift} / \text{kvm upplåten med bostadsrätt}$

Skuldsättning per kvm

$\text{Räntebärande skulder} / \text{totala kvm}$

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

$\text{Räntebärande skulder} / \text{kvm upplåten med bostadsrätt}$

Sparande per kvm

$\text{Justerat resultat} / \text{totala kvm}$

Räntekänslighet

$\text{Räntebärande skulder} / \text{årsavgifter}$

Energikostnad per kvm

$\text{Kostnad för värme, el och vatten} / \text{totala kvm}$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

$\text{Årsavgifter} / \text{total rörelseintäkt}$

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 870	58 870
Hysesintäkter lokaler	250 618	251 996
Hysesintäkter p-platser, garage	228 246	172 176
Årsavgifter bostäder	4 876 702	4 606 201
Årsavgifter lokaler	89 783	89 783
Kabel TV	381 743	376 476
Summa	5 885 962	5 555 502

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

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 700	13 800
Intäkt laddstolpar	14 545	4 907
Statliga bidrag		2 066
Övriga intäkter	12 862	10 467
Summa	44 107	31 240

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Underhållskostnader	562 989	376 719
Fastighetsel	186 211	157 309
Uppvärmning	1 194 380	1 117 906
Vatten	916 317	983 471
Sophämtning	110 612	112 049
Fastighetsförsäkring	124 522	115 307
Internettjänster	428 017	432 271
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	277 936	266 110
Övriga fastighetskostnader	7 817	10 832
Summa	3 808 801	3 571 974

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Administration	122 995	61 050
Revisionsarvode	13 305	13 305
Förvaltningsarvode	144 794	143 625
Övriga främmande tjänster	8 928	8 928
Övriga kostnader	24 507	58 987
	314 529	285 895

Not 7 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Not 8 Löner och ersättningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och ersättningar	452 523	414 712
Styrelsearvode	118 394	127 546
Sociala kostnader	331 209	329 501
Övriga personalkostnader	52 332	40 513
	954 458	912 272

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	473 950	440 687
Summa	473 950	440 687

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	44 001 020	43 644 120
-Nyanskaffningar		356 900
-Avyttringar och utrangeringar	-332 198	
Vid årets slut	43 668 822	44 001 020
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-23 268 240	-22 457 467
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	332 198	
-Årets avskrivning	-670 314	-810 773
Vid årets slut	-23 606 356	-23 268 240
Redovisat värde vid årets slut	20 062 466	20 732 780

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 108 968 000
Varav 81 782 000 kronor avser byggnad och 27 186 000 kronor avser mark

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	585 393	485 203
-Nyanskaffningar	-	100 190
	<u>585 393</u>	<u>585 393</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-343 099	-311 960
-Årets avskrivning	-31 139	-31 139
	<u>-374 238</u>	<u>-343 099</u>
Redovisat värde vid årets slut	211 155	242 294

Not 12 Pågående arbeten och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Investeringar	<u>664 369</u>	
Redovisat värde vid årets slut	664 369	

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 900	1 900

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 774 152	3 081 857
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	<u>12 595 696</u>	<u>13 526 775</u>
	16 369 848	16 608 632

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
Summa ställda säkerheter	25 112 000	25 112 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-09

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Westerlund
Styrelseordförande

Kristina Gahnström

Isak Bladlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

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 2025.

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 2025-12-31 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.

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 2025 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

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 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