

# Årsredovisning

för

# Brf Vågenhuset

769635-2199

Räkenskapsåret

2024

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Vågenhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2017-09-01 i Eskilstuna Kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-23.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-08-26 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Simon Johansson  
Ivan Elya  
Pontus Berglund  
Alexander Köhler

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2025  
2025  
2025  
2025

-Föreningen beslutade att anlita extern revisor för verksamhetsåret.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, samt av två ordinarie ledamöter i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 st (10) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

- Arvode har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Södermanland.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell

BoRevision AB

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2025

## Fastigheter

Fastigheten har 2 st byggnader vilka består av 2-3 våningar, källare och vind, med lokaler och 28 lägenheter. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1921 och är därefter omfattande renoverade under 1980/81. Husen ligger i samband så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fördelning lägenheter	
Bostadsrättslägenheter	22 st
Hyseslägenheter	6 st

Ytfördelning	
Bostadsrätter	1 293 kvm
Hysesrätter	318 kvm
Lokal	268 kvm (122 kvm exkl. lager och förråd)
Mark	1 859 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning  
Eskilstuna Energi & Miljö  
Tele2  
Certego AB

Ekonomisk förvaltning, felanmälan, lokalvård  
El, fjärrvärme, vatten/avfall  
Bredband, kabel-TV  
Passersystem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 526 503 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% 2024-01-01. Vidare planeras årsavgifterna höjas med 5% from 2025-01-01. Hyreshöjningar efter bruksvärdering genom Fastighetsägarna på totalt 9% under en 3 års period, 2022-2025.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

## Underhållsplan

En underhållsplan togs fram 2021 och sträcker sig 50 år. Underhållsplanen revideras årligen och styrelsen bedömer den som aktuell. Årets avsättning till yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplanen med 352 533kr. Fonderat medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

## Reparation och underhåll

Under 2024 är inget planerat underhåll utfört, helt enligt underhållsplanen.

Hyseslägenheter har fått nya spisar så, t målat. En ventilationsåtgärd har utförts i källaren.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>25</b>
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	3
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>25</b>

Under året har 3 st (4) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 635	1 432	1 250	1 193	1 222
Resultat efter finansiella poster	-526	-734	-742	-617	-698
Balansomslutning	40 535	41 543	42 326	43 357	44 110
Soliditet (%)	48	48	49	50	50
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	879	764	0	0	0
Årsavgift/totala intäkter	69	69	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	15 875	16 264	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	11 845	12 135	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	161	168	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	152	149	0	0	0
Räntekänslighet i %	18	21	0	0	0

## Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har minskat under 2024, till följd av höjningen av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	23 674 950	1 155 543	-4 037 435	-734 089
Balansering fg. års resultat			-734 089	734 089
Årets avs. till yttre fond		352 533	-352 533	
Årets resultat				<u>-526 503</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<u>23 674 950</u>	<u>1 508 076</u>	<u>-5 124 057</u>	<u>-526 503</u>

Vid ombildningen bokades en yttre fond upp som har bokats bort då det inte gjorts avsättning för.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 771 525
årets avsättning till yttre fond	-352 533
årets disp. ur yttre fond	0
årets förlust	-526 503
	<b>-5 650 561</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 650 561
	<b>-5 650 561</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 635 011	1 432 172
Övriga rörelseintäkter		300	10 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 635 311</b>	<b>1 443 111</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-750 226	-898 602
Övriga externa kostnader	4	-62 836	-68 570
Personalkostnader och arvoden	5	-31 606	-36 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-804 777	-804 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 649 445</b>	<b>-1 808 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 134</b>	<b>-365 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 487	1 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 856	-370 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 369</b>	<b>-368 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-526 503</b>	<b>-734 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-526 503</b>	<b>-734 089</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 566 943	40 371 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 566 943</b>	<b>40 371 720</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 566 943</b>	<b>40 371 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 048	0
Övriga fordringar		26 896	22 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 022	84 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 966</b>	<b>106 592</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	200 000
		<b>0</b>	<b>200 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	828 188	864 220
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>828 188</b>	<b>864 220</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>968 154</b>	<b>1 170 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 535 097</b>	<b>41 542 532</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		23 674 950	23 674 950
Fond för yttre underhåll		1 508 076	1 155 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 183 026</b>	<b>24 830 493</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 124 056	-4 037 435
Årets resultat		-526 504	-734 090
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 650 560</b>	<b>-4 771 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 532 466</b>	<b>20 058 968</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 931 392	15 624 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 931 392</b>	<b>15 624 912</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 595 307	5 404 401
Förskott från kunder		60	4 357
Leverantörsskulder		99 000	109 118
Aktuella skatteskulder		106 172	103 064
Övriga skulder	11	10 032	11 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	260 668	226 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 071 239</b>	<b>5 858 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 535 097</b>	<b>41 542 532</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-526 503	-734 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	804 777	804 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>278 274</b>	<b>70 592</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 374	-58 107
Förändring av kortfristiga skulder	21 681	170 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>266 581</b>	<b>182 879</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-502 614	-219 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-502 614</b>	<b>-219 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-236 033</b>	<b>-36 789</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 064 220	1 101 010
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>828 187</b>	<b>1 064 221</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett enligt upprättad underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	2,47 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

## Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår varm-/kallvatten, uppvärmning, Tele2 baspaket. Det tillkommer el och fiber.

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	365 109	327 671
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	133 368	125 232
Årsavgifter bostäder	1 136 533	988 246
Hyses-/avgiftsbortfall		-9 004
Öres- och kronutjämning	1	27
	<b>1 635 011</b>	<b>1 432 172</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 250	3 819
Serviceavtal	11 580	11 580
Snöröjning och sandning	33 568	60 137
Rep bostäder	74 614	232 523
Rep gemensamma utr	71 534	33 051
Fastighetsavgift/skatt	53 660	52 512
Fastighetsel	30 383	49 159
Fjärrvärme	169 551	153 655
Vatten	63 200	54 563
Sophämtning	50 451	54 972
Fastighetsförsäkring	51 557	43 406
Kabel-TV	26 493	25 254
Förvaltningskostnader	86 231	83 192
Underhåll gemensamma utr	0	34 353
Trädgårdsskötsel	6 543	6 426
Städkostnad utöver avtal	1 850	0
Försäkringsskador	2 761	0
	<b>750 226</b>	<b>898 602</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	1 238	0
Förbrukningsmaterial	0	857
Kreditupplysning	450	425
Ersättningar till revisor	17 500	17 375
Övriga förvaltningskostnader	20 162	18 354
Medlems-/föreningsavgift	2 212	11 532
Bankkostnader	2 963	2 881
Övriga externa tjänster	18 310	17 146
	<b>62 835</b>	<b>68 570</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	9 650	28 000
Arb.givaravgift löner/ersätt	7 556	8 798
Mötesarvode	14 400	0
	<b>31 606</b>	<b>36 798</b>

Föreningen har inte haft någon personal.

### Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	44 928 627	44 928 627
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 928 627</b>	<b>44 928 627</b>
Ingående avskrivningar	-4 556 907	-3 752 226
Årets avskrivningar	-804 777	-804 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 361 684</b>	<b>-4 556 907</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 566 943</b>	<b>40 371 720</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 838 000	14 838 000
Taxeringsvärden mark	6 593 000	6 593 000
	<b>21 431 000</b>	<b>21 431 000</b>
Bokfört värde byggnader	27 436 214	28 240 991
Bokfört värde mark	12 130 729	12 130 729
	<b>39 566 943</b>	<b>40 371 720</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 867	55 885
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	6 668	6 634
Förvaltningsarvode	22 487	21 593
	<b>87 022</b>	<b>84 112</b>

## Not 8 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	688 761	723 766
Övriga bankkonton	139 427	140 454
	<b>828 188</b>	<b>864 220</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,070	2026-01-30	4 901 787	5 240 333
Stadshypotek	1,090	2025-01-30	10 440 179	10 548 647
Stadshypotek	4,050	2028-01-30	5 184 733	5 240 333
			<b>20 526 699</b>	<b>21 029 313</b>

Amorteringar enligt avtal 502 614

Långfristig del: 10 086 520 kr

Kortfristig del: 10 595 307kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 19 501 059 kr.

## Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Pantbrev	22 134 000	22 134 000
	<b>22 134 000</b>	<b>22 134 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	4 294
Utgående moms	7 396	4 750
Vilande utgående moms	2 778	2 778
Vilande ingående moms	-143	-143
	<b>10 031</b>	<b>11 679</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna avgiftsräntor	86 581	62 194
Förutbetalda intäkter	141 903	129 332
Upplupen fjärrvärmekostnad	20 670	22 338
Upplupen elkostnad	3 131	3 077
Upplupet vatten/avlopp	5 030	4 960
Upplupen renhållning	3 353	4 131
	<b>260 668</b>	<b>226 032</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens lån förfaller 2025-01-30 med en ränta idag på 1,09% och får en ny ränta som kommer att vara betydligt högre än detta.

Eskilstuna

Simon Johansson  
Ordförande

Pontus Berglund  
Ledamot

Ivan Elya  
Ledamot

Alexander Köhler  
Ledamot

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

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vågenhuset, org.nr. 769635-2199

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vågenhuset för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vågenhuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2023 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB