

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitalis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trosa.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per-Olof Einar Ejdeskog	Ordförande
Bengt Erik Söneby	Sekreterare
Torolf Yngve Ekstrand	Fastighetsansvarig
Hans Olof Ahlin	Ledamot
Marianne Viola Gustafsson	Ledamot

Håkan Ingvarsson	Suppleant
Linda Madeleine Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Olof Ahlin, Per-Olof Einar Ejdeskog och Marianne Viola Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Revisionsbyrå

Valberedning

Mia Andver

Monika Törnkvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trosa 12:1	1993	Trosa

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, förutom för Nyängsvägen 30 A och B.

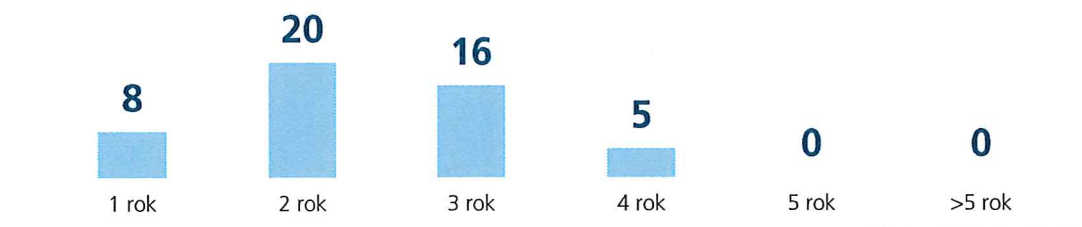
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 436 m², varav 3 232 m² utgör boyta och 204 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2022-07-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat ventilationen i Nyängsvägen 30 A och B	2021 - 2022	
Tak vård, yttertak är rengjorda och behandlade.	2021 - 2022	
Uppgradering/renovering av fläktssystem Vitalisgatan 1-2 samt Smäckbrogatan 32-34.	2021 - 2022	
Renovering av parken, platt sättning, utökat med en fast soffa.	2021 - 2022	Även bersån ska platt sättas.
Värmeslingor i stuprör för att förhindra isbildning på Nyängsvägen 30.	2021 - 2022	
Renovering/målning av trapphuset i Smäckbrogatan 30.	2021 - 2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av husen, Smäckbrogatan 28 och 30.	2022	Påbörjades augusti 2022
Installation av anläggning för avkalkning av det inkommande kommunala vattnet.	2023	Enkät bland alla boende är genomförd.
Installation av ladd utrustningar för el-bilar.	2023	Steg ett, parkeringen vid Vitalisgatan.
OVK samt eventuellt rengöring/rensning av rör i samband med detta.	2023	Måste genomföras före 2023 06 13.
Byte av ytterdörrar, Vitalisgatan, Smäckbrogatan 24 samt Nyängsvägen 30 A och B.	2023	Vissa är slitna.
Plattläggning av bersån	2023	Parken blir en helhet
En ny tvättmaskin till tvättstugan i Smäckbrogatan 32	2023	Gamla är slut

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ventilation	HP
Radio och TV	Kjellbergs Radio o TV
Fibernätet	Trofi
Snöröjning och gräsklippning	Trofix
Trappstädning	Trosa Städ
Vatten, avlopp och sophämtning.	Trosa Kommun
Fjärrvärme	Statkraft
El	Vattenfall
Administrativ förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Med anledning av kraftiga höjningar av taxebundna kostnader, el, vatten och avlopp etc. såg vi oss nödsakade att höja avgiften för lägenheterna med 8% samt för garage, p-platser etc. med ca 12%. Allt från 2022 10 01.

Vi har också några tunga utgiftsposter under de kommande åren, allt enligt vår underhållsplan.

Vi amorterade 250 000 SEK under verksamhetsåret, våra lån ligger låsta på tre år och är "saxade" så vi har 1,5 år mellan uppsägningarna. Nästa uppsägning är 2023 06 30. Vi har sedan 2010 amorterat 5 489 000 SEK, vår nuvarande skuld är 14 536 000 SEK. Vi har en flerårsbudget där hänsyn är tagen till vår underhållsplan, flerårsbudgeten sträcker sig fram till 2032/33.

Budgeten för verksamhetsåret 2022/23 visar på ett underskott på ca 493 000 SEK, underskottet beror på några tunga poster i underhållsplanen, målning av Smäckbrogatan 28-30 samt planen på en avkalkningsanläggning för det kommunala vattnet.

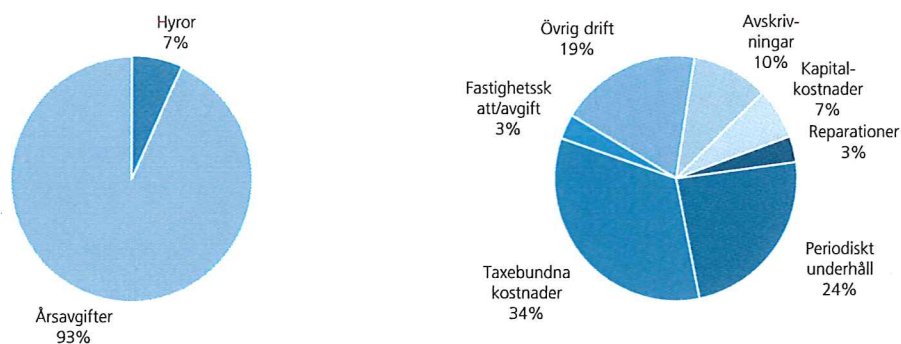
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-10-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 999 823	1 572 895
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 356 171	2 350 894
Finansiella intäkter	321	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	110 666
Ökning av kortfristiga skulder	79 146	0
	2 435 638	2 461 577
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 082 496	1 592 636
Finansiella kostnader	168 551	154 956
Ökning av kortfristiga fordringar	119 324	0
Minskning av långfristiga skulder	250 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	287 057
	2 620 370	2 034 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 815 091	1 999 823
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-184 732	426 928

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amorterat 250 000 SEK i samband med omskrivning av lån, skuld 8 100 000 SEK till 1,3% ränta.

Genomfört takvård.

Renovering av uteplatsen.

Renovering trapphus Smäckbrogatan 30.

Minskat ner antalet sopkärl med en per soprum.

Ventilation i Nyängsvägen 30 A och B, åtgärder.

Renoverat/uppgraderat ventilationssystemen i Vitalisgatan 1-2 samt Smäckbrogatan 32-34.

Påbörjat målning av Smäckbrogatan 28-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 498	4 575	4 575	4 668
Elkostnad/m ² totalyta	78	45	42	60
Värmekostnad/m ² totalyta	94	99	95	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	47	37	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	45	43	45
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	278	-436	229
Nettoomsättning (tkr)	2 341	2 344	2 347	2 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 232 m² bostäder och 204 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 702 508	0	0	18 702 508
Upplåtelseavgifter	3 855 684	0	0	3 855 684
Fond för yttre underhåll	317 850	317 850	-103 665	103 665
S:a bundet eget kapital	22 876 042	317 850	-103 665	22 661 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 072 265	-317 850	381 309	1 008 806
Årets resultat	-153 711	-153 711	-277 644	277 644
S:a fritt eget kapital	918 554	-471 561	103 665	1 286 450
S:a eget kapital	23 794 596	-153 711	0	23 948 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 711
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 390 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-317 850</u>
summa balanserat resultat	918 554

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>153 711</u>
1 072 265

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 174	2 344 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 997	6 582
Summa rörelseintäkter		2 356 171	2 350 894
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 912 387	-1 420 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 318	-118 761
Personalkostnader	Not 6	-55 791	-53 672
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-259 157	-325 675
Summa rörelsekostnader		-2 341 653	-1 918 311
RÖRELSERESULTAT		14 518	432 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 551	-154 956
Summa finansiella poster		-168 229	-154 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 711	277 644
ÅRETS RESULTAT		-153 711	277 644

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	36 827 357	37 086 514
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 827 357	37 086 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 827 357	37 086 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 691	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 896 590	1 963 689
Summa kortfristiga fordringar		1 898 281	1 963 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 898 281	1 963 689
SUMMA TILLGÅNGAR		38 725 638	39 050 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll	Not 11	317 850	103 665
Summa bundet eget kapital		22 876 042	22 661 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 072 265	1 008 806
Årets resultat		-153 711	277 644
Summa fritt eget kapital		918 554	1 286 450
SUMMA EGET KAPITAL		23 794 596	23 948 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 100 000	6 436 000
Summa långfristiga skulder		8 100 000	6 436 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 436 000	8 350 000
Leverantörsskulder		23 469	23 102
Skatteskulder		161 190	78 500
Övriga skulder		482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	209 901	214 294
Summa kortfristiga skulder		6 831 042	8 665 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 725 638	39 050 203

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	150	150
Fastighetsförbättringar	15-25	15-25
Bredband	25	25

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 178 345	2 178 345
Hyror parkering	64 000	67 370
Hyror garage	89 445	90 905
Hyror carport	4 140	4 140
Elintäkter	3 600	3 600
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	-47	-48
	2 341 174	2 344 312

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Återbäring försäkringsbolag	14 621	0
Övriga intäkter	376	6 582
	14 997	6 582

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	90 400	0
	Fastighetskötsel gård beställning	28 220	109 133
	Snöröjning/sandning	31 050	39 125
	Städning entreprenad	32 918	30 247
	Myndighetstillsyn	0	16 566
	Gemensamma utrymmen	2 085	757
	Gård	10 446	504
	Serviceavtal	22 234	14 625
	Förbrukningsmateriel	13 505	10 892
	Brandskydd	14 027	0
	Fordon	195	0
		245 080	221 849
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	47 625
	Tvättstuga	6 661	4 192
	Entré/trapphus	23 815	0
	VVS	22 847	19 168
	Ventilation	24 966	62 002
	Elinstallationer	0	19 399
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 500	0
	Fönster	1 300	0
		85 089	152 386
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	178 013
	Tvättstuga	52 189	0
	Entré/trapphus	51 250	0
	Installationer	25 000	0
	VVS	0	3 290
	Ventilation	195 000	0
	Tak	100 000	0
	Fasad	14 950	0
	Mark/gård/utemiljö	51 755	0
	Garage/parkering	109 900	0
		600 044	181 303
	Taxebundna kostnader		
	El	268 927	155 760
	Värme	321 749	341 811
	Vatten	177 567	160 162
	Sophämtning/renhållning	59 333	58 595
	Grovsopor	13 915	13 931
		841 492	730 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 093	55 006
	Bredband	900	900
		57 993	55 906
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 690	78 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 912 387	1 420 203

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	2 316	2 156
	Tele- och datakommunikation	12 222	15 330
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	14 063
	Föreningskostnader	700	867
	Fritids- och trivselkostnader	3 347	3 399
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	66 379	65 191
	Administration	7 194	10 661
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 850
		114 318	118 761

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 200	45 000
	Kostnadsersättningar	257	5 000
	Sociala kostnader	4 334	3 672
		55 791	53 672

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	217 157	217 157
	Förbättringar	42 000	108 518
		259 157	325 675

Not 8	BYGGNADER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 027 538	40 027 538
	Utgående anskaffningsvärde	40 027 538	40 027 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 941 024	-2 615 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-259 157	-325 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 200 181	-2 941 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 827 357	37 086 514
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 734 000	4 734 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 441 000	27 359 000
	Taxeringsvärde mark	9 033 000	7 196 000
		44 474 000	34 555 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	34 000 000
	Lokaler	674 000	555 000
		44 474 000	34 555 000
Not 9	INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 656	182 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	182 656	182 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-182 656	-182 656
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 656	-182 656
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
	Skattekonto	81 499	-36 134
	Klientmedel hos SBC	765 774	1 999 823
	Räntekonto hos SBC	1 049 317	0
		1 896 590	1 963 689

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-08-31	2021-08-31
	Vid årets början	103 665	832 372
	Reservering enligt stadgar	317 850	103 665
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 665	-832 372
	Vid årets slut	317 850	103 665

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-08-31	Belopp 2022-08-31	Belopp 2021-08-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	8 100 000	8 350 000	2025-01-30
	Handelsbanken	1,110 %	6 436 000	6 436 000	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		14 536 000	14 786 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 436 000	-8 350 000	
			8 100 000	6 436 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 536 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	Arvoden	5 000	0
	Sociala avgifter	540	0
	Ränta	20 682	18 865
	Avgifter och hyror	183 679	195 429
		209 901	214 294

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--------------------------------------


Slutföra målningen av Smäckbrogatan 28-30, målningen påbörjades i augusti 2022.

Styrelsens underskrifter

Trosa den 22 / 10 2022



Per-Olof Einar Ejdeskog
Ordförande

2022-10-22

Bengt Erik Söneby
Sekreterare

2022-10-22
Torolf Yngve Ekstrand
Fastighetsansvarig



2022-10-22
Hans Olof Ahlin
Ledamot



2022-10-22
Marianne Viola Gustafsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 11 2022



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitalis

Org.nr 769611-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitalis för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-08-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 Vitalis för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala

2022-11-11


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor