

Årsredovisning 2023

Brf Vitbetan 3

Org nr 769605-4118

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vitbetan 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitbetan 3 i Stockholm den 31 maj 2001.

Fastigheten är belägen på Katarina Bangata 65, 67, 67A, 67B, och 69 samt Malmgårdsvägen 16, 18 och 20. Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 6 våningar med totalt 230 bostadslägenheter varav 220 är bostadsrätter och 10 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 13 259 kvm och lokalytan 4 510 kvm. Föreningen upplåter 165 garageplatser med hyresrätt. Dessa hyrs i första hand ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

89 st 1 rum och kök
45 st 2 rum och kök
90 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

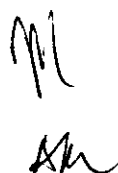
Kommunal fastighetsavgift för 2023 uppgår till 1 589 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 644 800 000 kr, varav byggnadsvärde 216 000 000 kr och markvärde 428 800 000 kr. Värdeår är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 9 april 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgifterna har lämnats oförändrade, det vill säga lika år 2001-2023. December månad 2023 var avgiftsfri (lika som år 2021 och 2022)

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens föreslår en avsättning till ytte fonden med 1 934 400 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Rohmer	ordförande
	Johan Rudberg	
	Christian Gell	
	Anna-Karin Laurell	
	Johan Gagner	
Suppleant	Ann-Christin Löfblad	
	Fanny Aspvik	


Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Rohmer i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 17 (20) protokollförda sammanträden och därutöver ett antal samråd. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Er revision i Gävle AB

Valberedning

Sandra Eriksson
Stellan Sköld
Maria Gilfberg



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört renoveringen av pelare i garaget. Renoveringsarbetet har fortsatt löpt på mycket bra och vi är mycket nöjda med entreprenören och utförandet och det är nu finare än någonsin.

Säkerhetsbranschen har, efter renovering, flyttat in i fd Gitarrverkstaden på Katarinabangata 65.

Vi har bytt garageporten på Malmgårdsvägen 20, vi har också bytt belysningen på våra vindar och satt upp ny skyltning till Katarinabangata 67.

Vi hade tyvärr en hyresgäst i lokalen Malmgårdsvägen 16 som gick i konkurs, lokalen stod därefter tom en period men den är nu uthyrd igen med inflyttning till sommaren 2024.

Ett läsbart cykelförråd i garaget färdigställdes under första kvartalet 2023.

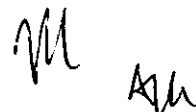
Föreningen har amorterat 6.300.000 kronor, banklånet är nu nere på bara lite drygt 1.000 kronor per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 324 (319) medlemmar. Under året har 33 (38) medlemmar tillträtt samt 28 (26) medlemmar utträtt ur föreningen vid 22 (24) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 683	12 840	12 703	13 801
Resultat efter finansiella poster	1 340	-7 040	2 501	498
Soliditet (%)	93,46	91,28	91,84	91,64
Skuldränta (%)	4,42	1,62	1,74	2,03
Antal lägenheter med bostadsrätt	220	220	220	219
Antal lägenheter med hyresrätt	10	10	10	11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	570	570	569	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-843	-1 260	-1 277	-1 290
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-1 013	-1 514	-1 534	-1 549
Sparande per kvm (kr/kvm)	358	342	348	395
Räntekänslighet (%)	-1,78	-2,66	-2,70	-2,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	208	185	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52,43	55,87	56,35	56,41

* Betalningsfri månadsavgift 2021, 2022 och 2023



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 (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

M *AM*

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 521 322	46 411 944	7 858 637	25 132 897	-7 040 106	252 884 694
Disposition av föregående års resultat:			1 934 400	-8 974 506	7 040 106	0
Årets resultat					1 340 350	1 340 350
Belopp vid årets utgång	180 521 322	46 411 944	9 793 037	16 158 391	1 340 350	254 225 044

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 158 390
årets vinst	1 340 350
	17 498 740

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 934 400
ianspråkats ur yttre fond	-2 044 938
i ny räkning överföres	17 609 278
	17 498 740

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

M *ku*

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 683 454	12 840 091
Summa rörelseintäkter		13 683 454	12 840 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 372 969	-15 936 214
Övriga externa kostnader	4	-1 336 245	-1 463 365
Personalkostnader	5	-199 878	-199 030
Avskrivningar		-2 031 252	-2 031 252
Summa rörelsekostnader		-11 940 344	-19 629 861
Rörelseresultat		1 743 110	-6 789 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		299 595	60 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 355	-310 977
Summa finansiella poster		-402 760	-250 336
Resultat efter finansiella poster		1 340 350	-7 040 106
Årets resultat		1 340 350	-7 040 106

Handwritten initials/signature

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	262 087 332	260 797 876
Summa materiella anläggningstillgångar		262 087 332	260 797 876
Summa anläggningstillgångar		262 087 332	260 797 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-15 676	30 028
Övriga fordringar	7	5 221 147	2 522 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	768 739	453 457
Summa kortfristiga fordringar		5 974 210	3 006 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 944 021	13 223 749
Summa kassa och bank		3 944 021	13 223 749
Summa omsättningstillgångar		9 918 231	16 230 134
SUMMA TILLGÅNGAR		272 005 563	277 028 010

M
dkh

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 933 266	226 933 266
Fond för yttre underhåll		9 793 037	7 858 637
Summa bundet eget kapital		236 726 303	234 791 903
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 158 390	25 132 897
Årets resultat		1 340 350	-7 040 106
Summa fritt eget kapital		17 498 740	18 092 791
Summa eget kapital		254 225 043	252 884 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 750 000	19 050 000
Förskott från kunder		300	300
Leverantörsskulder		1 005 007	509 128
Skatteskulder		1 570 840	1 402 940
Övriga skulder	10	153 221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 301 152	3 180 948
Summa kortfristiga skulder		17 780 520	24 143 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 005 563	277 028 010

M
AM

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 340 351	-7 040 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 031 252	2 031 252
Förändring skatteskuld/fordran		167 900	155 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 539 503	-4 852 914
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-401 391	-219 397
Förändring av kortfristiga skulder		-203 430	1 119 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 934 682	-3 952 689
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 320 708	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 320 708	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-6 300 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 300 000	-250 000
Årets kassaflöde		-6 686 026	-4 202 689
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		15 065 214	19 267 903
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 379 188	15 065 214

Handwritten signature
ku

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Stambyte	40 år
Balkong/terrass	40 år
Tvättstugor	40 år
Hissar	30 år
Föreningslokal	15 år
Balkong/terrass	100 år
Ombyggnad lokal	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 173 925	7 173 925
Hyror bostäder	992 035	959 114
Hyror lokaler	3 293 101	2 842 225
Hyror garage	1 442 035	1 143 850
Hyror gästlägenhet	66 750	60 600
Övriga intäkter	2 801	97 331
Utdelning Brandkontoret	489 600	563 040
	13 460 247	12 840 085

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	583 579	503 560
Trädgårdsskötsel	235 493	301 021
Städkostnader	273 793	257 530
Snöröjning/sandning	147 065	96 882
Serviceavtal	26 521	25 121
Hisskostnader	65 759	28 083
Bevakning	15 885	18 707
Reparationer	852 565	475 592
Hissreparationer	60 722	47 389
Garagereparationer	27 692	14 764
Periodiskt underhåll: Källarutrymmen	57 358	0
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	93 327	0
Periodiskt underhåll: Trapphus	104 103	0
Periodiskt underhåll: VA	278 705	342 386
Periodiskt underhåll: Ventilation	377 675	275 521
Periodiskt underhåll: Garage	648 092	9 363 374
Periodiskt underhåll: Installationer	-119	23 076
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	134 269	0
Periodiskt underhåll:el	219 433	128 471
Periodiskt underhåll: Övrigt	132 096	47 906
Fastighetsel	632 878	939 491
Värme	2 106 023	1 892 681
Vatten och avlopp	394 378	317 112
Avfallshantering	280 633	257 683
Försäkringskostnader	307 812	204 059
Självrisker	1 390	16 279
Kabel-tv	37 285	33 632
Bredband	185 046	189 884
Försäkringsersättningar	0	12 606
Förbrukningsinventarier	35 312	54 138
Förbrukningsmaterial	16 785	69 267
Systematiskt brandskyddsarbete	41 414	0
	8 372 969	15 936 215

M

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	428 000	428 000
Fastighetsavgift	365 470	349 370
Fastighetsavgift, ändrad taxering	0	-2 760
Telefoni	9 961	6 473
Datorkommunikation	8 076	8 773
Hemsida	6 977	6 198
Porto	16 887	27 204
Kundförluster	173 440	0
Föreningsgemensamma kostnader, julgranar mm	48 071	35 872
Revisionsarvode	49 342	48 211
Ekonomisk förvaltning	210 027	210 415
Bankkostnader	4 318	3 932
Konsultarvoden	0	94 461
Projektledning	0	82 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	9 946	159 553
	1 336 245	1 463 364

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	39 878	39 030
	199 878	199 030

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 323 671	200 323 671
Ombyggnad lokal	779 331	0
Renovering av pelare i garage	2 541 377	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 644 379	200 323 671
Ingående avskrivningar	-34 047 943	-32 016 691
Årets avskrivningar	-2 031 252	-2 031 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 079 195	-34 047 943
Bokfört värde mark	94 522 148	94 522 148
Utgående värde mark	94 522 148	94 522 148
Utgående redovisat värde	262 087 332	260 797 876
Taxeringsvärden byggnader	216 000 000	216 000 000
Taxeringsvärden mark	428 800 000	428 800 000
	644 800 000	644 800 000

M A

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	785 980	654 154
Avräkningskonto förvaltare	4 435 167	1 841 466
Moms kvartal 4	0	27 267
Fordran, Resurs Bank	0	13
	5 221 147	2 522 900

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl ränteintäkter, konto Handelsbanken	177 236	59 614
Försäkringspremier	92 275	84 222
Skadedjurstillägg	92 127	86 032
Teknisk förvaltning	87 600	84 150
Fastighetsskötsel	50 829	48 826
Ekonomisk förvaltning	0	53 781
Kabel-tv	10 131	9 184
Larmöverföring	8 355	7 916
Bredband	15 468	15 496
Hemsida	2 668	3 118
Telefon	0	1 118
Upplupna lokalintäkter	232 050	0
	768 739	453 457

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,74	2024-02-01	8 900 000	9 950 000
Stadshypotek	4,75	2024-03-01	3 850 000	9 100 000
			12 750 000	19 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 750 000	19 050 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 12 750 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 12 750 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms kvartal 4 2023	153 221	0
	153 221	0

M
AM

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

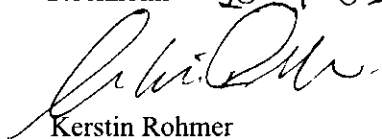
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	83 870	38 507
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	50 301	50 301
Arvode för revision	40 000	40 000
Uppvärmning	324 729	280 499
Fastighetsel	62 661	148 080
Renhållning	41 558	40 437
Vatten och avlopp	32 561	33 408
Städning	20 815	21 575
Reparationer, underhåll	22 193	1 346 082
Snöröjning	29 926	13 456
Konsultarvoden	0	32 996
Förutbetalda avgifter och hyror	1 432 538	975 607
	2 301 152	3 180 948

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	132 000 000	132 000 000
	132 000 000	132 000 000

M *ku*

Stockholm 2024-05-23



Kerstin Rohmer
Ordförande



Johan Rudberg



Christian Gell



Anna-Karin Laurell



Johan Gagner

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR
ER REVISION i Gävle AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vitbetan 3
Org.nr. 769605-4118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vitbetan 3 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vitbetan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 29/5 2024

Er Revision i Gävle AB



Mimmi Lind

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR