

Styrelsen för Brf Vipan i Kristianstad, 738200-0409, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Vipan 13 & 14 i Kristianstad. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen. På fastigheterna finns byggnad med 48 bostadsrättslägenheter, 27 parkeringsplatser, 13 garage, 2 källarförråd och 1 affärslokal.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 16 maj 2024:

Richard Faust	ordförande	Vald till stämman 2026
Rolf Gustafsson	ledamot	Vald till stämman 2025
Dejan Puzar	sekreterare	Vald till stämman 2025
Eva Olofsson	ledamot	Vald till stämman 2026
Lars Hansson	ledamot	Vald till stämman 2025

### Suppleanter har varit:

Eva Wallentin	Vald till stämman 2025
---------------	------------------------

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Gustafsson, Dejan Puzar, Lars Hansson ordinarie ledamöter samt suppleanten Eva Wallentin

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor med Tony Svensson om suppleant. Föreningsvald revisor har varit Roland Appelqvist.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har Anne-Jeanette Johansson anställd som lokalvårdare.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av F:a Jörgens Bonnaservice.

Rolf Gustafsson och Richard Faust har fungerat som vicevärd under året.

### Lägenhetsfördelning

17 st 2 r o k                      29 st 3 r o k                      2 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 3088 kvm. Taxerad lokalyta 291 kvm

## Medlemsinformation

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 67 st och vid årets slut 66 st.

## Reparationer och underhåll

Erforderligt underhåll har gjorts, till exempel cirkulationspump värme hus A byttes i januari.

Cirkulationspump hus B+C byttes i september

**Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.**

Uppgradera/byte vattenfilter.

## Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan sedan 2018. Underhållsplanen planeras att uppdateras.

Årlig besiktning har verkställt av styrelsen 29 augusti 2024.

## Fastighetsförsäkring

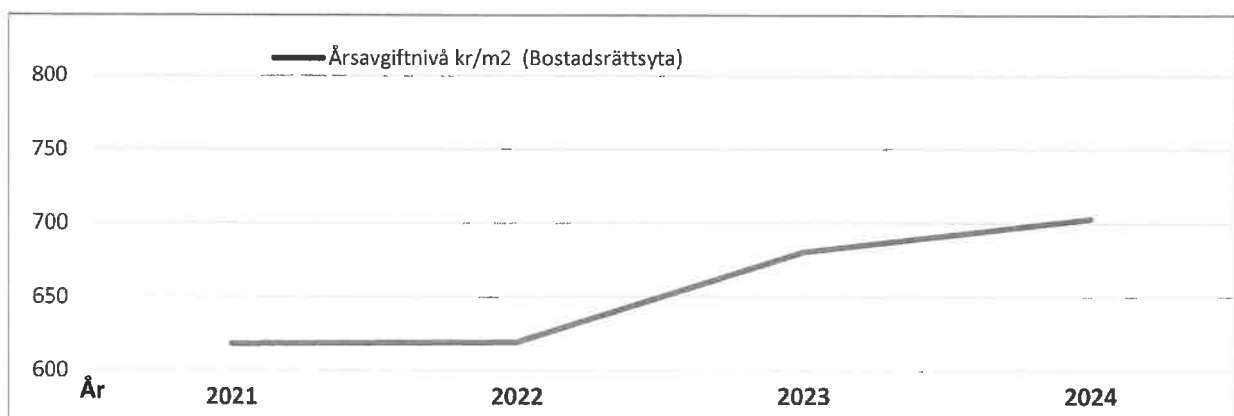
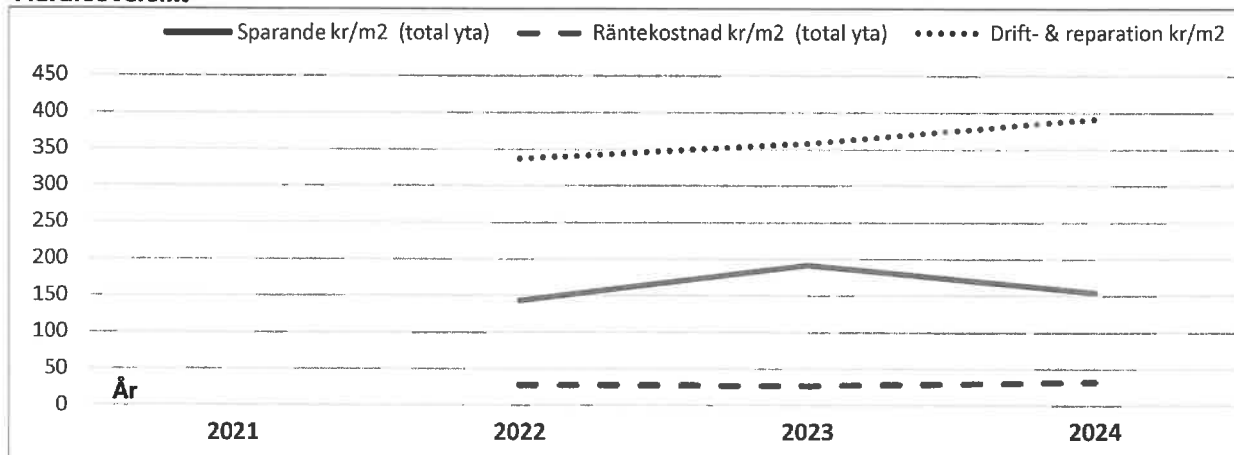
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde under 2024. För 2025 är det hos Dina Försäkringar.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3,3% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		2 279	2 233	2 017	2 023	2 013
Resultat		157	-239	32	201	534
Balansomslutning		9 355	9 580	10 390	10 728	10 971
Soliditet		38%	36%	35%		
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		703	680	619	618	622
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	94%	95%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr <sup>1)</sup>		-136	-109	-312		

Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta)	<sup>2)</sup>	154	191	143
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		91	91	88
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		467	411	489
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)		391	358	337
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	<sup>3)</sup>	207	186	154
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)		32	27	28
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)		1 576	1 679	1 827
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)		1 724	1 838	2 000
Lån / taxeringsvärde		16%	17%	18%
Räntekänslighet	<sup>4)</sup>	2,5%	2,7%	3,2%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter			2 171	2 101	1910
Övriga intäkter			109	131	107
Drifts-, reparations- och personalkostnader			-1 653	-1 496	-1438
Räntor			-107	-90	-94
Amortering		*	-350	-450	-500
Avsättning framtida underhåll			-306	-306	-297
<b>SUMMA</b>			<b>-136</b>	<b>-109</b>	<b>-312</b>

\* Senaste årets amortering motsvarar: 6,6% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, men negativt efter fondregleringar.

Avgiftstäckningen är negativ pga hög amortering. I budget 2025 beräknas föreningen ha positiv avgiftstäckning.

Eget kapital	Insats	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	137 300	95 000	1 389 348	2 058 188	-238 523	3 441 313
Disposition				-238 523	238 523	0
Avsättning yttre fond			306 250	-306 250		0
Uttag yttre fond			-118 515	118 515		0
Årets resultat					157 413	157 413
<b>Årets slut</b>	<b>137 300</b>	<b>95 000</b>	<b>1 577 083</b>	<b>1 631 930</b>	<b>157 413</b>	<b>3 598 726</b>

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 819 664,75
Årets resultat	157 412,95
Avsättning till yttre underhållsfond	-306 250,00
Extra avsättning yttre underhållsfon	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	118 515,00
<b>Summa</b>	<b>1 789 342,70</b>

Styrelsen föreslår att 1 789 342,70 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	2 279 485 <b>2 279 485</b>	2 232 558 <b>2 232 558</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 264 389	-1 169 441
<i>Reparationer</i>	3	-58 023	-39 249
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-118 515	-641 078
Personalkostnader	5	-330 331	-287 043
Avskrivningar	6	-244 200	-244 200
		<b>-2 015 458</b>	<b>-2 381 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 027</b>	<b>-148 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		88	160
Räntekostnader och liknande poster		-106 702	-90 231
		<b>-106 614</b>	<b>-90 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>157 413</b>	<b>-238 523</b>
Årets resultat enligt ovan		157 413	-238 523
Avsättning till fond för yttre underhåll		-306 250	-306 250
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		0	-72 250
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		118 515	641 078
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>-30 322</b>	<b>24 055</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 933 284	9 177 484
		<b>8 933 284</b>	<b>9 177 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 933 284</b>	<b>9 177 484</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		1 432	0
Övriga kortfristiga fordringar		41	13 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 324	90 390
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>26 797</u>	<u>103 547</u>
Kassa och bank		395 240	298 905
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>395 240</u>	<u>298 905</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>422 037</b>	<b>402 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 355 321</b>	<b>9 579 936</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 300	137 300
Reservfond		95 000	95 000
Yttre underhållsfond		1 577 083	1 389 348
		<u>1 809 383</u>	<u>1 621 648</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 631 930	2 058 188
Årets resultat		157 413	-238 523
		<u>1 789 343</u>	<u>1 819 665</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 598 726</b>	<b>3 441 313</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 325 000	4 325 000
		<u>2 325 000</u>	<u>4 325 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 000 000	1 350 000
Inre reparationsfond		30 751	32 380
Leverantörsskulder		81 914	75 082
Skatteskulder		54 275	10 420
Övriga skulder		0	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	264 655	345 214
		<u>3 431 595</u>	<u>1 813 624</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 355 321</b>	<b>9 579 936</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	264 027	-148 452
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	244 200	244 200
Erhållen ränta	88	160
Erlagd ränta	-106 702	-90 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>401 613</b>	<b>5 677</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	76 750	-12 226
Kortfristiga skulder - förändring	-32 029	-71 380
	<b>44 722</b>	<b>-83 606</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>446 334</b>	<b>-77 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	-350 000	-500 000
	<b>-350 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-350 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>96 334</b>	<b>-577 929</b>
Likvida medel vid årets början	298 905	876 834
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>395 240</b>	<b>298 905</b>

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 120 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,72%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		11 697	38 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		52 196	52 220
Årsavgifter		2 170 624	2 101 282
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		31 491	6 560
Övriga intäkter	Varav elstöd 21.794 kr 2023	13 477	34 097
		<b>2 279 485</b>	<b>2 232 558</b>

Driftskostnader	Not 2	År 2024	År 2023
Fastighetsskötsel		-96 000	-96 000
Snöröjning		-9 875	-1 750
Elavgifter		-86 533	-101 098
Värme		-430 927	-366 040
Vatten		-182 034	-159 945
Renhållning		-80 781	-81 903
Fastighetsförsäkring		-65 362	-58 992
TV och bredband		-100 220	-96 134
Fastighetsskatt		-81 180	-79 212
Förbrukningsinventar-/material		-17 174	-18 432
Administrativt förvaltningsavtal		-63 052	-60 544
Extern revisor		-14 219	-12 956
Överlåtelse- och pantkostnad		-8 019	-5 513
Övriga förvaltningskostnader		-15 161	-18 037
Övriga externa tjänster		-4 389	-3 424
Medlems- och föreningsavgifter		-9 463	-9 461
		<b>-1 264 389</b>	<b>-1 169 441</b>

Reparationer	Not 3	År 2024	År 2023
Reparation gemensamma utrymmen		-16 401	-3 919
Reparation installationer		-35 770	-13 754
Reparation byggnader		-1 590	-11 127
Reparation utvändigt		-4 262	-10 449
		<b>-58 023</b>	<b>-39 249</b>

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2024	År 2023
Periodiskt underhåll		-118 515	-641 078
		<b>-118 515</b>	<b>-641 078</b>



<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-54 392	-51 959
Vicevärd		-137 900	-115 710
Arvode styrelsen		-80 000	-73 000
Arvode egen revisor		-2 000	-1 500
Sociala och andra avgifter		-56 039	-44 874
		<b>-330 331</b>	<b>-287 043</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-70 200	-70 200
Avskrivning på förbättringar		-174 000	-174 000
		<b>-244 200</b>	<b>-244 200</b>

### **Byggnader och mark** **Not 7**

	<b>Typ av avskrivning</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2024-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
Mark, ursprung		74 000	0	0	74 000	
Byggnader	Rak	4 762 324	-901 240	-70 200	3 790 884	1959 - 2078
Fastighetsrep	Rak	313 316	-313 316	0	0	
Balkongrenov	Rak	1 245 925	-1 245 925	0	0	2001 - 2011
Stamledningsb	Rak	8 247 597	-3 647 597	-150 000	4 450 000	2005 - 2054
Takbyte Hus A	Rak	1 149 700	-507 300	-24 000	618 400	2011 - 2050
<b>Summa</b>		<b>15 792 862</b>	<b>-6 615 378</b>	<b>-244 200</b>	<b>8 933 284</b>	

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Vid årets början	15 718 862	15 718 862
Ingående anskaffningsvärde mark	74 000	74 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 792 862</b>	<b>15 792 862</b>
Ingående avskrivningar	-6 615 378	-6 371 178
Årets avskrivningar enligt plan	-244 200	-244 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-6 859 578</b>	<b>-6 615 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 933 284</b>	<b>9 177 484</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	9 376 000	9 376 000
	Taxeringsvärde byggnader:	24 894 000	24 894 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>34 270 000</b>	<b>34 270 000</b>

### **Långfristiga skulder kreditinstitut** **Not 8**

<b>Långgivare</b>	<b>Konverteringsdatum</b>	<b>Ränte-sats</b>	<b>Skuld År 2024</b>	<b>Skuld År 2023</b>
Stadshypotek	Rörligt	3,97%	650 000 kr	750 000 kr
Stadshypotek	2025-01-30	1,60%	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Stadshypotek	2025-04-01	3,52%	350 000 kr	450 000 kr
Stadshypotek			0 kr	150 000 kr
Stadshypotek	2026-01-30	1,75%	2 325 000 kr	2 325 000 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>2,08%</b>	<b>5 325 000 kr</b>	<b>5 675 000 kr</b>

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 100 000 kr  
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 4 825 000 kr

Långfristiga skulder 2 325 000 kr  
 Kortfristiga skulder 3 000 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
 Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>Not 9</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Upplupna löner mm		0	89 832
Upplupna räntekostnader		16 415	13 735
Upplupna kostnader		70 386	72 381
Förutbetalda hyresintäkter		177 854	169 266
		<u>264 655</u>	<u>345 214</u>

**Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser**

	<b>Not 10</b>		
Pantbrev i fastighet		11 025 000	11 025 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kristianstad

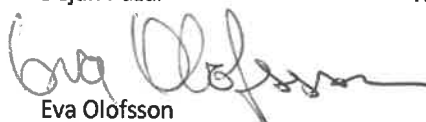
2025 03 -03

  
Richard Faust

  
Dejan Puzar


  
Rolf Gustafsson

  
Lars Hansson

  
Eva Olofsson

Vår  
min revisionsberättelse har avgivits

2025 -03 -05

  
Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

  
Roland Appelqvist  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipán, org.nr 738200-0409

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vipán för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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, förfälskning, 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Vipan för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

### *Revisorers 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:

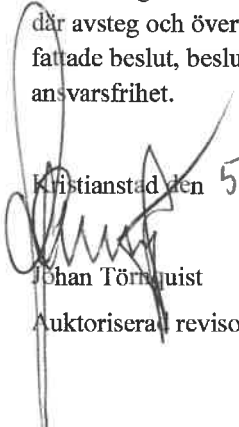
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den 5 mars 2025

  
Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

  
Roland Appelqvist  
Förtroendevald revisor