

Årsredovisning 2022

Brf Svarte Mosse Villastad

769632-5575



Simpleko

DG
SC

JS

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVARTE MOSSE VILLASTAD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

DG
SC

JK

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

DG

SC

JK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-04-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Biskopsgården 830:909 som förvärvades 2016-10-25. Föreningens fastighet består av två radhuslängor och 20 fristående hus, innehållande totalt 32 bostadsrätter, på adresserna Termometergatan och Temperaturgatan i Göteborg. Fastigheten färdigställdes 2017 och har åsatts värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 928 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. I föreningen finns 32 parkeringsplatser samt 32 parkeringsplatser med carport.

Lägenhetsfördelning

32 st 5 rum och kök

d

DG

JK

SC

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Svarte Mosse Villastads samfällighetsförening, Biskopsgården GA:16 är en gemensamhetsanläggning med område för lek som uppförts och drivs tillsammans med fastigheterna Biskopsgården 830:908, 910-940 (småhusområde i anslutnings till vår fastighet) och Biskopsgården 830:909 med 32 andelar (vår förening). För ekonomi och drift finns egen förening med egna stadgar, årsmöte och styrelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-04-28 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingvar Stenberg	ordförande
Senada Colic	ledamot
Mehmet Yapisan	ledamot tom 15/8-22
Daniel Guardian	ledamot
Aytac Taspinar	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Josuf Colic, Sabri Temiz och Christina Taspinar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har BoRevision valts, revisor Magnus Emilsson och revisorssuppleant Carina Eriksson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Extra föreningsstämma hölls 22-09-29 med anledning av medlems fråga av att på egen bekostnad montera av solpaneler på taket. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m2 boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

cd

DG

78

SC

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen med Balton AB. Snöröjning utförs på anrop och i övrigt av föreningens medlemmar. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet är i samma nivå som föregående år. Anledningen till årets underskott beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2021 ökat, vilket beror på omförhandling av lån och det rådande ränteläget.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar så har föreningen ett positivt kassaflöde och en fortsatt ökande likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om att höja årsavgifterna med 2,5% från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023= 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

DG

SC

ZS

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 738 453	1 726 953	1 690 464	1 694 668
Resultat efter fin. poster	-213 268	-206 962	-209 145	-246 238
Soliditet, %	76	75	75	75
Yttre fond	616 917	471 360	314 240	157 120
Taxeringsvärde	80 852 000	80 852 000	79 352 000	79 352 000
Bostadsyta, kvm	3 928	3 928	3 928	3 928
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	439	430	430
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 394	7 600	7 806	8 030
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,21	1,22	1,24
Belåningsgrad, %	24,28	24,67	25,06	25,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	56 504 000	-	-	56 504 000
Upplåtelseavgifter	37 036 000	-	-	37 036 000
Fond, yttre underhåll	471 360	-	145 557	616 917
Balanserat resultat	-1 160 393	-206 962	-145 557	-1 512 912
Årets resultat	-206 962	206 962	-213 268	-213 268
Eget kapital	92 644 005	0	-213 268	92 430 736

ca

DG
SC
JK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 512 912
Årets resultat	-213 268
Totalt	<u>-1 726 181</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 120
Balanseras i ny räkning	-1 883 301
	<u><u>-1 726 181</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

ca

DG

SC

JS

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 725 900	1 726 953
Rörelseintäkter		12 553	14 652
Summa rörelseintäkter		1 738 453	1 741 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-59 015	-84 575
Övriga externa kostnader	7	-116 015	-81 362
Personalkostnader	8	-25 039	-28 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 196	-1 388 196
Summa rörelsekostnader		-1 588 265	-1 583 126
RÖRELSERESULTAT		150 188	158 479
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 438	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-368 894	-365 441
Summa finansiella poster		-363 457	-365 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 268	-206 962
ÅRETS RESULTAT		-213 268	-206 962

ca

DG

JS SE

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	119 599 023	120 987 219
Summa materiella anläggningstillgångar		119 599 023	120 987 219
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 599 023	120 987 219
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 222
Övriga fordringar	11	168	584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 777	27 846
Summa kortfristiga fordringar		34 945	37 652
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 115 467	1 705 514
Summa kassa och bank		2 115 467	1 705 514
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 150 411	1 743 166
 SUMMA TILLGÅNGAR		121 749 434	122 730 385

JS DG
SC

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 540 000	93 540 000
Fond för yttre underhåll		616 917	471 360
Summa bundet eget kapital		94 156 917	94 011 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 512 912	-1 160 393
Årets resultat		-213 268	-206 962
Summa fritt eget kapital		-1 726 181	-1 367 355
SUMMA EGET KAPITAL		92 430 736	92 644 005
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 401 250	19 102 250
Summa långfristiga skulder		9 401 250	19 102 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		19 641 000	10 749 500
Leverantörsskulder		7 870	9 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	268 578	224 657
Summa kortfristiga skulder		19 917 448	10 984 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 749 434	122 730 385

78 SC 76

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 705 514	1 300 762
Resultat efter finansiella poster	-213 268	-206 962
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 388 196	1 388 196
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 174 928	1 181 234
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 708	-1 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 818	36 702
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 219 453	1 216 127
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-809 500	-811 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-809 500	-811 375
Årets kassaflöde	409 953	404 752
Likvida medel vid årets slut	2 115 467	1 705 514

ca

DG

SC

JS

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	70 år
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för genomfört underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2017 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Intäkter laddbox för bil	1 500	2 553
Årsavgifter, bostäder	1 724 400	1 724 400
Övriga intäkter	12 553	14 652
Summa	1 738 453	1 741 605

DG

75 JC

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Snöskottning	0	1 500
Trädgårdsarbete	6 000	15 187
Summa	6 000	16 687

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	2 313	0
Reparationer	2 047	2 363
Underhåll	0	23 125
Summa	4 360	25 488

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
El (carportlängor)	3 983	4 627
Summa	3 983	4 627

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	43 172	37 773
Självrisker	1 500	0
Summa	44 672	37 773

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 769	2 612
Bostadsrätterna	5 090	5 040
Ekonomisk förvaltning	41 631	40 340
Förbrukningsmaterial	15 829	0
Revisionsarvoden	18 750	16 250
Samfällighetsavgift	8 000	8 000
Övriga förvaltningskostnader	22 946	9 120
Summa	116 015	81 362

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	4 049	4 993
Styrelsearvoden	20 990	24 000
Summa	25 039	28 993

25 se DG

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	368 894	365 380
Övriga räntekostnader	0	61
Summa	368 894	365 441

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	126 540 000	126 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>126 540 000</u>	<u>126 540 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 552 781	-4 164 585
Årets avskrivning	-1 388 196	-1 388 196
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 940 977</u>	<u>-5 552 781</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>119 599 023</u>	<u>120 987 219</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	29 463 400	29 463 400

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 048 000	56 048 000
Taxeringsvärde mark	24 804 000	24 804 000
Summa	80 852 000	80 852 000

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	48	48
Övriga fordringar	120	536
Summa	168	584

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	11 061	9 971
Förvaltning	10 408	10 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 308	7 790
Summa	34 777	27 846

JS SC DG

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-10-25	0,84 %	9 428 500	9 755 500
Swedbank hypotek AB	2023-10-28	2,77 %	9 940 000	10 150 000
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	1,15 %	9 673 750	9 946 250
Summa			29 042 250	29 851 750

Varav kortfristig del

19 641 000 10 749 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	11 000	11 000
El (carportlängor)	599	26
Förutbetalda avgifter/hyror	147 296	143 850
Utgiftsräntor	109 683	69 781
Summa	268 578	224 657

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

2

JS SC DG

Gothenburg, 2023 - 03 - 22
Ort och datum

Ingvar Stenberg

Ingvar Stenberg
Ordförande

Daniel Guardian

Daniel Guardian
Ledamot

Senada Colic

Senada Colic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 24

Carina Eriksson

BoRevision
Carina Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svarte Mosse Villastad, org.nr. 769632-5575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. Risker 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.

4

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 Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

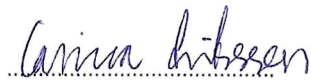
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 24/3 2023



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor