

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smedensberg

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Ekonomisk plan registrerades 1988-03-30.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen Backa 177:1 bebyggdes och förvärvades 1988-1989 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastighetens värdeår är 1988-1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 781 kvm bostadsyta.

Total fastighetsareal uppgår till 68 622 kvm och föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen upplåter 151 st lägenheter med bostadsrätt. Samtliga har tillgång till ett garage alternativt carport.

Lägenhetsfördelning:	2 ro k	3 r o k	4 ro k	5 r o k
	16	42	65	28

Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan för fastigheterna, vilken upprättades år 2012 och som sträcker sig fram till år 2021. Ytterligare ca 10 år efter år 2021 finns med men är då mer allmänt utformad. Arbete pågår våren 2023 med uppdatering av underhållsplanen, detta efter att renoveringen av tak, balkonger och fasader är färdigställda. Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Under år 2020-2022/2023 utfördes ett planerat större underhåll av fastigheterna. Åtgärderna som utförts är renovering/byte av tak (nya takpannor), byte av de flesta balkongerna samt ommålning av fasader (efter byte av besiktade och skadade delar). Fastigheterna är uppdelade i tre delområden och arbetet har utförts med ett område per år.

Finansieringen av denna stora renovering har delvis skett med föreningens egna likvida medel och utöver detta med nya planerade och beviljade banklån. Område ett har finansierats helt med föreningens egna medel. Område två och tre finansierades dels med egna medel men också genom upptagande av nya banklån (år 2021, 19 mkr samt år 2022, 18 mkr).

Byggnadernas tekniska status (Fortsättning)

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2022	Fortsatt arbete med renoveringen enligt nedan (se år 2020-2021). Nya ståldörrar till soprum och förråd. Installation av 3 st dubbla laddstolpar för elbilar (totalt 6 st platser)
2021	Fortsatt arbete med renoveringen enligt nedan.
2020	Påbörjad renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader. Omläggning golv i duschutrymme/omklädningsrum kvartersgården. Diverse markarbeten/trädfällning.
2019	Underhållsspolning avloppsrör.
2018	Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer. Utbyte av armaturer/garage. Utbyte av skymningsrelä/gångbanor. Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par P-platser.
2017	Utbyte av stolparmaturer/gångbanor Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning). Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist).
2015-2016	Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)
2012	Högtrycksspolning av rörstammar
2010 -2011	Målning av hus och garage

Lägenheternas värmepannor (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	BoDin Ekonomi AB/Styrelsen

Överlåtelse

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

Styrelsen

Thomas Söderqvist	Ordförande
Leif Elvestål	Vice ordförande
Anne Thornéus	Ekonomi
Victor Bramvall	Sekreterare
Fredric Kjellin	Ledamot
Morgan Jäghagen	Suppleant
Måna Alm	Suppleant
Kristina Hellberg	Suppleant
Malin Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar: Thomas Söderqvist, Victor Bramvall, Fredric Kjellin, Måna Alm, Malin Holm och Morgan Jäghagen.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden. Dessutom har 17 st byggmöten hållits där 1-2 ordinarie ledamöter närvarat.

Revisorer

Jonas Åkerlind, MOORE Ranby KB.

Valberedning

Stefan Andreazzoli Sammankallande
Sandra Lundberg
Tunde Fazekas

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har följande underhåll utförts:

- Fortsatt arbete med renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader (år 2020-2022/23).
- Nya ståldörrar till soprum och förråd.
- Installation av 3st dubbla laddstolpar för Elbilar (totalt 6 platser).

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2023 är följande större underhåll planerat

- Fortsättning med tak- och balkongrenovering samt ommålning av fasaderna. Hela arbetet har utförts under år 2020-2022/2023 och omfattar tre delområden och arbetet har utförts med ett område per år. Renovering i område ett har pågått sedan maj 2020 och slutförts i april 2021. Renoveringen i område två påbörjades i maj 2021 och blev klart under år 2022. Renoveringen i område tre påbörjades i april 2022 och allt större arbete utfördes under år 2022. I januari 2023 installerades resterande 7 st. balkonger. Februari-maj pågick/pågår vissa kvarstående målningsarbeten på garage samt åtgärdande av besiktningsanmärkningar m.m.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är naturligtvis påverkad av den stora renovering som pågått under några år men är fortfarande stabil. Delar av detta underhåll (tak) utförs ca 10 år före planerad åtgärd enligt underhållsplanen. Detta beslut tog styrelsen efter ny takbesiktning och åtgärden bedömdes som nödvändig tidigare än beräknat.

Medlemsavgifterna höjdes 1/1-2023 med 7% och per 1/1-2022 med 2%. Detta för att möta det planerade större underhållet (tak- och balkongrenovering år 2020-2022/2023). Under åren 2011-2017 var medlemsavgifterna i princip oförändrade, år 2018 höjning med 5%, år 2019 och år 2020 höjning med 2%, år 2021 oförändrad (jmf med år 2020).

Styrelsen ser långsiktigt på planering av större underhållsåtgärder och det budgeteras så mycket som möjligt till den yttre reparationsfonden för dessa ändamål.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt 147.578.221 fördelat på 10 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2022 uppgått till 1.750.000. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Ca 63 % av lånestocken är per 2022.12.31 placerade till fast ränta och ca 37 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till ca 1,9 %.

Föreningens resultat

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på -21.940 tkr. Underskottet beror på att föreningen är inne i en flerårig period (ca 3 år) av omfattande underhåll (se text under föreningens ekonomi). Den totala utgiften är beräknad till ca 63 miljoner kronor. Under år 2022 har underhåll för ca 26 mkr utförts. Under år 2022 erhöll föreningen nya lån med 18 mkr och år 2021 med 19 mkr. Utgifter kvarstår år 2023, dock har föreningen likvida medel för detta och fler banklån planeras inte.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	794	778	778	763	737
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 709	9 529	8 263	8 372	8 481
Årets resultat (tkr)	-21 941	-16 740	-9 800	3 099	2 578
Likviditet (%)**	239,7%	415,9%	400,1%	719,3%	630,1%
Soliditet (%)*	-11,8%	4,4%	16,5%	21,8%	19,9%

*Definitioner av nyckeltal, se not 1 (sid 9)

**Exklusive bankskulder med villkorsändring under 2023, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 986	12 443 813	761 125	-16 739 812
Balanserat resultat enl stämmobeslut 2021			-16 739 812	16 739 812
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Ianspråkt fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut		-12 000 000	12 000 000	
Årets resultat				-21 940 776
Belopp vid årets utgång	9 658 986	813 813	-4 348 687	-21 940 776

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat underskott enligt stämmobeslut 2022	-3 978 687
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	-21 940 776
	-26 289 463

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överföres

-26 289 463
-26 289 463

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		10 944 873	10 730 267
Övriga rörelseintäkter		121 362	44 319
		<u>11 066 235</u>	<u>10 774 586</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 371 638	-2 310 049
Reparation och underhåll	4	-25 200 928	-20 659 894
Taxebundna kostnader	5	-1 029 025	-985 660
Övriga externa kostnader	6	-217 118	-211 737
Arvoden	7	-542 106	-518 078
Avskrivningar	1, 8	-954 920	-939 420
		<u>-30 315 735</u>	<u>-25 624 838</u>
Rörelseresultat		-19 249 500	-14 850 252
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		62 505	33 826
Räntekostnader		-2 617 566	-1 923 386
Övriga finansiella kostnader		-136 215	0
		<u>-2 691 276</u>	<u>-1 889 560</u>
Resultat efter finansiella poster		-21 940 776	-16 739 812
Årets resultat		-21 940 776	-16 739 812

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8	124 209 254	124 389 174
	124 209 254	124 389 174

Summa anläggningstillgångar

124 209 254 124 389 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar medlemmar

6 363 6 396

Övriga fordringar

4 524 6 929

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

531 300 415 956

542 187 429 281

Kassa och bank

9 291 780 14 636 205

Summa omsättningstillgångar

9 833 967 15 065 486

SUMMA TILLGÅNGAR

134 043 221 139 454 660

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	813 813	12 443 813
		<u>10 472 799</u>	<u>22 102 799</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-4 348 687	761 125
Årets resultat		-21 940 776	-16 739 812
		<u>-26 289 463</u>	<u>-15 978 687</u>

Summa eget kapital

-15 816 664 6 124 112

Avsättningar

10

Medlemmarnas inre fond		80 317	80 317
Summa avsättningar		<u>80 317</u>	<u>80 317</u>

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut		82 578 221	62 328 222
Summa långfristiga skulder		<u>82 578 221</u>	<u>62 328 222</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		65 000 000	69 000 000
Leverantörsskulder		379 747	224 259
Aktuell skatteskuld		111 670	107 260
Övriga skulder		297 497	289 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 412 433	1 301 089
Summa kortfristiga skulder		<u>67 201 347</u>	<u>70 922 009</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

134 043 221

139 454 660

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader	1,0%	1,0%
Balkonger	2,0%	2,0%

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Not 2 Medeltal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	306 539	313 580
Bevakning	47 176	45 404
Försäkringspremie	300 906	292 385
Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni	377 043	371 560
Fastighetsavgift	1 339 974	1 287 120
	2 371 638	2 310 049

Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	24 332 996	20 340 047
Gemensamma utrymmen	185 108	55 265
Värmeanläggningar	294 439	115 841
Markytor/utemiljö	311 165	115 073
Övrigt	77 220	33 668
	25 200 928	20 659 894

Not 5 Taxebundna kostnader

El	153 595	150 500
Vatten	563 862	541 595
Sophämtning/renhållning	246 713	236 502
Grovsopor/container	64 855	57 063
	1 029 025	985 660

NOTER

	2022	2021
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	28 945	24 500
Förvaltningsarvode	140 092	136 676
Administration	29 207	25 236
Korttidsinventarier	0	8 997
Bostadsrätterna	9 130	8 910
Övriga driftskostnader	9 744	7 418
	<u>217 118</u>	<u>211 737</u>

Not 7 Arvoden		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsen	289 752	285 600
Servicegruppen	144 900	130 000
Sociala kostnader	107 454	102 478
Summa	<u>542 106</u>	<u>518 078</u>

Not 8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 415 000	143 900 000
Aktivering balkonger	775 000	515 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 190 000	144 415 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 025 826	-19 086 406
Avskrivning byggnad	-917 120	-917 120
Avskrivning balkonger	-37 800	-22 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 980 746	-20 025 826
Utgående redovisat värde	124 209 254	124 389 174
Redovisat värde byggnader	72 621 254	72 801 174
Redovisat värde mark	51 588 000	51 588 000
	<u>124 209 254</u>	<u>124 389 174</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad	140 039 000	140 039 000
Mark	127 595 000	127 595 000
	<u>267 634 000</u>	<u>267 634 000</u>

NOTER

	2022	2021
Not 9 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	12 443 813	21 073 813
Årets reservering enligt stadgarna	370 000	370 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	-12 000 000	-9 000 000
Belopp vid årets utgång	813 813	12 443 813

Not 10 Medlemmarnas inre fond		
Belopp vid årets ingång	80 317	84 155
Årets uttag	0	-3 838
Belopp vid årets utgång	80 317	80 317

Not 11	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2022-12-31	2021-12-31
	SBAB Stibor-3 månader	*2023-07-12	2,59%	9 950 000	0
	SBAB Stibor-3 månader	*2023-10-24	2,80%	8 000 000	0
	SBAB	2027-02-12	1,93%	18 750 000	18 950 000
	SBAB	2026-01-12	1,93%	17 000 000	17 000 000
	SBAB	2024-01-29	1,99%	19 020 523	19 420 523
	SBAB	*2023-09-21	2,19%	10 982 782	11 382 782
	SBAB Stibor-3 månader	* 2023-11-17	3,17%	24 870 000	24 870 000
	SBAB	2025-05-15	1,04%	14 242 006	14 442 006
	SBAB Stibor-3 månader	*2023-09-20	3,43%	11 168 193	11 368 194
	SBAB	2028-06-29	3,82%	13 594 717	13 894 717
	Summa skulder till kreditinstitut			147 578 221	131 328 222
	*= se nedan				
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-65 000 000	-69 000 000
	Summa långfristiga skulder			82 578 221	62 328 222

*Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta dessa lån inom ett år då föreningens lånefinansiering är långsiktig. Föreningens planenliga amortering för 2023 beräknas till drygt 1 900 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	148 029 000	141 237 000

Hisings Backa den 10 / 5 2023



Thomas Söderqvist



Leif Elvestål



Anne Thornéus

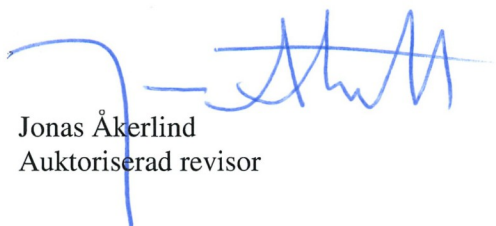


Fredric Kjellin



Victor Bramwall

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2023



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg
Org.nr. 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för år 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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Smedensberg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 15 maj 2023



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor