

# Årsredovisning

## Brf Domaren 4

Org nr 769627-1795

Styrelsen för Brf Domaren 4  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-01-01– 2022-12-31



*Handwritten signature*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Brf Domaren 4

Norra Strandvägen 6/ Rådmansgatan 3, 832 41 Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60



## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens fastighet

#### Byggnad

Föreningen förvärvade 2014-06-24 fastigheten Domaren 4 på Frösön i Östersunds kommun av Fastighets AB Hornsgatan 1.

Adress; Norra Strandvägen 6/Rådmansgatan 3

Huset byggdes 1947 och består av ett flerfamiljshus om 21 lägenheter med källare, typkod 320.

#### Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 324 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 46 kvm

16 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 63 kvm

3 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 74 kvm

Av dessa lägenheter 21 lägenheter är 18 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

På fastigheten finns 8 p platser, 10 carports samt 2 garage.

#### Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 22 % av föreningens totala intäkter.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	12 200 000
Mark	<u>3 816 000</u>
	16 016 000

### Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-21 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-09-26.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 20 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av HSB Mitt.



Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 16 juni 2022 haft följande sammansättning

Hans Beijer	Ledamot, ordförande
Mattias Andersson	Ledamot
Håkan Gyllander	Ledamot
Ernst Norenus	Ledamot
Robin Lindberg	Suppleant

### Revisorer

Lars-Eric Mattsson

### Valberedning

Annie Waldeblad

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten varav 2 med få deltagare.

Därtill ett flertal informella möten kring praktiska frågor.



### Årets överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift

debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

### Årets händelser

Fastighetsskötseln diskuteras fortlöpande. Vi övervägde annan utförare med kontakter med bl a Synerco men vi erhöll ingen offert. Ärendet bordlades och HSB fick fortsätta.

Kommunens energirådgivare Helena Jonsson gjorde besök. Olika energibesparande åtgärder diskuterades som tilläggsisolering av vinden, (beslutas senare, se nedan), och sänkning av grundtemperaturen (bordläggs till 2023)

Frågan om installation av laddboxar togs upp. Några elfirmor har lämnat förslag. Vi beslutade att avvakta då efterfrågan för närvarande är obefintlig.

Rensning av cykelförråd gjordes och ett flertal omärkta cyklar skänktes bort och slängdes.

Reparation av puts-skador i källaren.

Bokhyllor i källaren för bortskänkta böcker sattes upp. Rosenrabatt ställdes i ordning.

Flera källarinbrott föranledde förstärkta skydd för dörrar inkl ytterdörr på husgaveln.

Dessutom sattes brevlådor för tidningar upp utanför de tre portarna. Tiduret för portarna bytes och en ny snävare öppettid satts till 06-19 som inbrottsförebyggande.

Inför planerad vindisolering uppdagades att taken var i dåligt skick, särskilt på huset vid Norra Strandvägen. Det finns röta, mögel och läckage. Flera byggfirmor konstaterar samfällt att byte av tak är nödvändigt. Offerter från 5 firmor på arbetet inhämtades och efter noggrant övervägande valde vi Jämtland Mark och Villa för arbetet. Kostnaden för vindisolering och en del målningsarbeten blir cirka 2.3 miljoner. Kontakter med banker togs för upplåning av nytt lån

### Övrigt samt planering inför 2023

Byte av tak och målningsarbeten under 2023 skall ske från mitten av april och beräknas till 2-3 månader. Vindisoleringen görs innan. Detta innebär att stor sparsamhet med andra åtgärder under 2023 blir nödvändig.



## Föreningens ekonomi

Bedöms vara i gott skick inkl likviditeten vid Årsmötet 16/6. Vår ekonomiske förvaltare deltar och redogör. Under året omsattes ett av våra tre lån. Nya räntan stiger något till 2.77 % och vi binder på 5 år. Amorteringen höjs till 35 000/år ytterligare när nya "taklånet" kommer till i början av 2023.

Vi beslutar om höjning av månadsavgifterna från årsskiftet 22/23 med 5 %. Hyrorna höjs med 2 %. Föreningen är relativt högt belånad vilket ökar ytterligare när det nya "taklånet" tas i början av 2023. Det innebär att betydande

höjningar av månadsavgifter och hyror kommer att bli nödvändiga.

Årets resultat visar på ett överskott av 39 tkr. Likvidflödet från årets verksamhet rensat från avskrivningar ger ett positivt likvidflöde på 365 tkr. Ser man på det totala likvidflödet inklusive förändringar i rörelseresultatet, investeringar, upplåning samt amorteringar visar det på ett positivt kassaflöde på 218 tkr.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>10 704 505</b>		<b>216 039</b>	<b>-2 895 280</b>	<b>-159 910</b>	<b>7 865 354</b>
Resultatdisp enl stämma:						0
Avsättning till yttre fond			41 694	-41 694		0
Balanseras i ny räkning				-159 910	159 910	0
Årets resultat					38 800	<b>38 800</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 704 505</b>	<b>0</b>	<b>257 733</b>	<b>-3 096 884</b>	<b>38 800</b>	<b>7 904 154</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1 178	1 119	1 084	1 046	988
Resultat efter finansiella poster, Kkr	39	-160	-287	-168	-204
Soliditet, %	45,9%	45,5%	45,5%	46,3%	46,6%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	750	707	683	648	605
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 110	8 234	8 345	8 457	8 535
Värmekostnad per uthyrd kvm	121	132	108	126	130
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	36	34	31	35	34
Vattenkostnad per uthyrd kvm	39	38	36	15	15
Räntekostnad i förhållande till intäkterna	18,78%	19,01%	20,33%	20,52%	24,00%
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,42%	2,30%	2,35%	2,26%	2,48%
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,95%	54,76%	54,48%	54,22%	53,75%

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 096 884
Årets resultat	38 800
	<hr/>
	-3 058 084
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	48 048
I ny räkning överföres	-3 106 132
	<hr/>
	-3 058 084

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 177 972	1 119 053
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 177 972</b>	<b>1 119 053</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-540 000	-683 531
Övriga externa kostnader	3	-52 346	-56 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-325 738	-325 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-918 084</b>	<b>-1 066 261</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>259 888</b>	<b>52 792</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		78	0
Räntekostnader fastighetslån		-221 166	-212 702
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 800</b>	<b>-159 910</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 800</b>	<b>-159 910</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	16 498 712	16 811 806
Inventarier	6	30 157	42 801
		<u>16 528 869</u>	<u>16 854 607</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 528 869</b>	<b>16 854 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		31 111	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 732	39 463
		<u>72 843</u>	<u>39 463</u>
<b>Kassa och bank</b>		610 360	392 007
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>683 203</b>	<b>431 470</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 212 072</b>	<b>17 286 077</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		10 704 505	10 704 505
Yttre reparationsfond		257 733	216 039
		<b>10 962 238</b>	<b>10 920 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 096 884	-2 895 280
Årets resultat		38 800	-159 910
		<b>-3 058 084</b>	<b>-3 055 190</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 904 154</b>	<b>7 865 354</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	7 269 313	9 080 705
		<b>7 269 313</b>	<b>9 080 705</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 797 500	124 852
Leverantörsskulder		36 342	67 229
Skatteskulder		62 538	30 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	142 225	117 298
		<b>2 038 605</b>	<b>340 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 212 072</b>	<b>17 286 077</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	259 888	52 792
Återföring gjorda avskrivningar	325 738	325 738
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>585 626</b>	<b>378 530</b>
Erhållen ränta	78	0
Erlagd ränta	-221 166	-212 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>364 538</b>	<b>165 828</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-33 380	40 924
Kortfristiga skulder - förändring	25 939	-59 083
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-7 441</b>	<b>-18 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-138 744	-124 675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-138 744</b>	<b>-124 675</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>218 353</b>	<b>22 994</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>392 007</b>	<b>369 013</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>610 360</b>	<b>392 007</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	838 660	790 242
Hyresintäkter bostäder	245 508	240 684
Hyresintäkter garage o p-plats	83 775	76 625
Tillägg kabel tv	19 280	19 200
Outhyrda p platser	-12 450	-12 475
Överlåtelse o pantavgifter	2 899	4 277
Övriga intäkter	300	500
<b>Summa</b>	<b>1 177 972</b>	<b>1 119 053</b>
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-89 037	-84 091
Snöröjning o markunderhåll	-20 823	-15 219
Material	-1 628	-6 284
Besiktningkostnader	-11 990	-15 849
Övriga externa kostnader	0	-958
<b>Summa</b>	<b>-123 478</b>	<b>-122 401</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-85 909
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-85 909</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation lokaler	-4 046	0
Reparation gemensamma lokaler	-530	0
Reparation installationer	-18 642	-30 803
Hissreparationer	0	-38 686
Reparation utvändigt	-3 638	-12 923
<b>Summa</b>	<b>-26 856</b>	<b>-82 412</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-47 484	-45 485
Värme	-159 735	-175 002
Vatten o avlopp	-52 048	-49 854
Sophämtning	-40 399	-35 768
Kabel tv, bredband, porttelefon	-27 259	-27 843
<b>Summa</b>	<b>-326 925</b>	<b>-333 952</b>

<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkring	-30 842	-28 218
Fastighetsskatt bostad	-31 899	-30 639
<b>Summa</b>	<b>-62 741</b>	<b>-58 857</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-540 000</b>	<b>-683 531</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-34 743	-32 876
Revisionskostnader	-6 919	-13 981
Bank- och serviceavgifter	-4 059	-3 106
Kostnader medlemsmöten och årsstämma	0	0
Övriga administrationskostnader	-6 625	-7 029
<b>Summa</b>	<b>-52 346</b>	<b>-56 992</b>
<b>Not 4 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-306 104	-306 104
Avskrivningar på markanläggningar	-6 990	-6 990
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-12 644	-12 644
<b>Summa</b>	<b>-325 738</b>	<b>-325 738</b>
<b>Not 5 Byggnader, mark och markanläggning</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	15 305 195	15 305 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 305 195</b>	<b>15 305 195</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 237 892	-1 931 788
Årets avskrivningar enligt plan	-306 104	-306 104
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 543 996</b>	<b>-2 237 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 761 199</b>	<b>13 067 303</b>
<b>Mark</b>	<b>3 646 980</b>	<b>3 646 980</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>16 408 179</b>	<b>16 714 283</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	12 200 000	10 400 000
Mark	3 816 000	3 498 000
<b>Summa</b>	<b>16 016 000</b>	<b>13 898 000</b>



**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	139 811	139 811
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	139 811	139 811
Ingående avskrivningar enligt plan	-42 288	-35 298
Årets avskrivningar enligt plan	-6 990	-6 990
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-49 278</b>	<b>-42 288</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>90 533</b>	<b>97 523</b>
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>16 498 712</b>	<b>16 811 806</b>

**Not 6 Maskiner o inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	146 364	146 364
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	146 364	146 364
Ingående avskrivningar enligt plan	-103 563	-90 919
Årets avskrivningar enligt plan	-12 644	-12 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-116 207</b>	<b>-103 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 157</b>	<b>42 801</b>

**Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	13 153	12 202
Förutbetald fastighetskötsel	22 501	21 746
Förutbetald ränta och amortering	0	0
Förutbetald kabel-tv	6 078	5 515
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>41 732</b>	<b>39 463</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2,31%	2024-04-25	3 878 926	3 908 926
Swedbank	2,88%	2027-04-23	3 455 387	3 474 131
Swedbank	2,07%	2023-10-25	1 732 500	1 822 500
<b>Summa lån</b>			<b>9 066 813</b>	<b>9 205 557</b>
Nästa års beräknade amorteringar			65 000	124 852
Lån som omsätt nästa år			1 732 500	0
<b>Summa kortfristig del av lån</b>			<b>1 797 500</b>	<b>124 852</b>
<b>Summa långfristigt del av lån</b>			<b>7 269 313</b>	<b>9 080 705</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	102 853	94 199
Upplupen ränta	39 372	23 099
<b>Summa</b>	<b>142 225</b>	<b>117 298</b>

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
<b>Summa</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

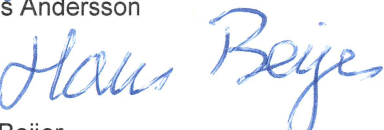
Eventualförpliktelser

Inga


Inga

Östersund <sup>20</sup>/<sub>4</sub> 2023

  
Mattias Andersson

  
Hans Beijer  
Ordförande

  
Håkan Gyllander

  
Ernst Norenus

Min revisionsberättelse har avgivits den <sup>26</sup>/<sub>4</sub> 2023

  
Lars-Eric Mattson  
Förtroendevald revisor

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Brf Domaren 4, org.nr 769627-1795

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Domaren 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31).

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.<sup>1</sup>

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

---

<sup>1</sup> I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31).

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2023-04-17



Lars-Eric Mattsson

Utsedd revisor.