



# Årsredovisning 2022



## Brf Klubbhusen 1

Org nr 769634-7504

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Klubbhusen 1, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Marklandet 5 i Täby kommun den 7 september 2018.

Föreningens har adressen Hägerneholmsvägen 8 A-B i Täby.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter.

Den totala boytan är 2 128 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Marklandets Samfällighetsförening tillsammans med fastigheten Marklandet 27. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och vägar i området.

Föreningens garage och markparkering delas lika med fastigheten Marklandet 27 med 57 bostäder med planerad inflyttning sommaren 2023. Verksamheten bedrivs av Klubbhusen Parkering AB som ägs av föreningen. Verksamheten bedrivs med momsplikt.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2019-2033.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 74 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 000 000 kr och markvärdet är 17 600 000 kr. Värdeår är 2018.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med WIAB och om snöröjning med BMJ Fastighetservice.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 oktober 2018.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 687 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Fram tills dess att en underhållsplan är framtagen sätts medel av enligt avsättningsplanen i föreningens ekonomiska plan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022 haft följande sammansättning:

Linda Vestman	ordförande
Rasmus Furtenbach	ledamot
Ulrika Johansson	ledamot
Towe Heimklo	suppleant
Anna Westerberg	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022 haft följande sammansättning:

Linda Vestman	ordförande
Rasmus Furtenbach	ledamot
Ulrika Johansson	ledamot
Christoffer Persson	ledamot
Anna Westerberg	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (sju) protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Randér, ordinarie revisor, Retora Revision & Rådgivning AB  
Malena Wegin, revisorssuppleant, Retora Revision & Rådgivning AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har en garageport monterats, vi har genomfört en systematisk brandgenomgång och en avtalsgenomgång. Vi har dessutom investerat en mindre summa till vår gemensamma uteplats med träd, blommor och en enklare grill samt investerat i trädgårdsskötsel för våra buskar och grönområden.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (42) medlemmar, varav två juridiska personer. Under året har 10 (18) medlemmar tillträtt samt 6 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (9) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 683	1 563	1 615	0
Resultat efter finansiella poster	-905	-757	-600	0
Soliditet (%)	79,1	79,1	79,0	69,8
Årets resultat exkl avskrivningar	195	343	500	0
Fastighetslån/kvm (kr)	13 310	13 447	13 585	13 722
Årsavgifter/kvm (kr)	687	687	687	0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 000 000	152 100	138 320	-738 377	-757 256	<b>109 794 787</b>
Disposition av föregående års resultat:			139 012	-896 268	757 256	<b>0</b>
Årets resultat					-905 209	<b>-905 209</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>111 000 000</b>	<b>152 100</b>	<b>277 332</b>	<b>-1 634 645</b>	<b>-905 209</b>	<b>108 889 578</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 634 645
årets förlust	-905 209
	<b>-2 539 854</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	139 707
	-2 679 561
	<b>-2 539 854</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 683 490	1 562 964
Övriga rörelseintäkter		98 429	57 063
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 781 919</b>	<b>1 620 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-990 659	-843 530
Övriga externa kostnader	4	-212 974	-141 520
Personalkostnader	5	-66 210	-46 462
Avskrivningar		-1 099 974	-1 099 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 369 817</b>	<b>-2 131 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-587 898</b>	<b>-511 459</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 312	-246 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 311</b>	<b>-245 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-905 209</b>	<b>-757 256</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-905 209</b>	<b>-757 256</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	116 175 003	117 167 952
Garage	7	8 321 975	8 429 000
Mark		12 355 200	12 355 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 852 178</b>	<b>137 952 152</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	48 125	48 125
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 125</b>	<b>48 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 900 303</b>	<b>138 000 277</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 217	140 517
Övriga fordringar	9	442 554	363 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 417	81 329
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>696 188</b>	<b>585 214</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		702	150 489
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>702</b>	<b>150 489</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>696 890</b>	<b>735 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 597 193</b>	<b>138 735 980</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 000 000	111 000 000
Upplåtelseavgifter		152 100	152 100
Fond för yttre underhåll		277 332	138 320
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 429 432</b>	<b>111 290 420</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 634 645	-738 377
Årets resultat		-905 209	-757 256
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 539 854</b>	<b>-1 495 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 889 578</b>	<b>109 794 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 343 672	18 881 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 343 672</b>	<b>18 881 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 980 316	9 733 996
Leverantörsskulder		88 974	59 128
Övriga skulder		17 311	28 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	277 342	237 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 363 943</b>	<b>10 059 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 597 193</b>	<b>138 735 980</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-905 209	-757 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 099 974	1 099 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>194 765</b>	<b>342 718</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		37 906	24 380
Förändring av kortfristiga fordringar		17 017	84 947
Förändring av leverantörsskulder		29 846	-26 724
Förändring av kortfristiga skulder		28 580	-101 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>308 115</b>	<b>323 403</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-292 004	-292 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-292 004</b>	<b>-292 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>16 111</b>	<b>31 399</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		427 145	395 746
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>443 256</b>	<b>427 145</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Garage	120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 460 960	1 460 964
P-platser och garage	69 000	102 000
Kabel-TV och bredband	98 838	0
Elavgifter	54 692	0
	<b>1 683 490</b>	<b>1 562 964</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	34 074	60 214
Trädgårdsskötsel	53 991	6 447
Städkostnader	74 388	72 936
Snöröjning/sandning	96 287	48 274
Serviceavtal	10 868	10 614
Hisservice/besiktning	19 241	19 159
Bevakningstjänster	995	1 989
Besiktningsskostnader	6 213	0
Gemensamhetsanläggning	108 535	98 925
Reparationer	35 475	36 893
Hissreparationer	0	6 853
Planerat underhåll	0	24 431
Fastighetsel	195 108	132 096
Uppvärmning	102 387	106 968
Vatten och avlopp	26 524	0
Avfallshantering	70 343	64 693
Försäkringskostnader	47 828	45 840
Kabel-TV	14 700	14 600
Bredband	87 372	87 372
Förbrukningsinventarier	3 084	2 778
Förbrukningsmaterial	3 246	2 448
	<b>990 659</b>	<b>843 530</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datorkommunikation	1 914	3 378
Kundförluster	33 803	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 100	3 100
Revisionsarvode	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	114 876	110 900
Bankkostnader	620	2 120
Juridisk konsultation	16 128	0
Upprättande av energideklaration	15 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 480	0
Övriga förvaltningskostnader	2 303	3 272
	<b>212 974</b>	<b>141 520</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	50 500	36 000
Sociala avgifter	15 710	10 462
	<b>66 210</b>	<b>46 462</b>

#### Not 6 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 153 850	119 153 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 153 850</b>	<b>119 153 850</b>
Ingående avskrivningar	-1 985 898	-992 949
Årets avskrivningar	-992 949	-992 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 978 847</b>	<b>-1 985 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 175 003</b>	<b>117 167 952</b>
Taxeringsvärden byggnad	57 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 000 000
	<b>74 600 000</b>	<b>58 000 000</b>

### Not 7 Garage

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 643 050	8 643 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 643 050</b>	<b>8 643 050</b>
Ingående avskrivningar	-214 050	-107 025
Årets avskrivningar	-107 025	-107 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-321 075</b>	<b>-214 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 321 975</b>	<b>8 429 000</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Klubbhusen Parkering AB (org.nr. 559071-1296), andel: 100%	48 125	48 125
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 125</b>	<b>48 125</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	442 554	276 656
Fordringar Brickhouse driftskostnader	0	67 606
Försäkringsfordringar	0	19 106
<b>442 554</b>	<b>363 368</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	41 138	39 600
Förutbetalt bredband	7 281	7 281
Förutbetald förvaltning	29 438	28 719
Förutbetald kameratjänst	0	249
Förutbetald medlemsavgift	5 560	5 480
<b>83 417</b>	<b>81 329</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,00	2024-12-18	9 441 004	9 538 336
Nordea Hypotek	0,95	2023-12-20	9 440 992	9 538 328
Nordea Hypotek	3,23	2023-03-22	9 441 992	9 539 328
			<b>28 323 988</b>	<b>28 615 992</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 980 316	-9 733 996

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 97 332 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 18 882 984 kronor

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	15 120	8 430
Styrelsearvoden	50 500	36 000
Sociala avgifter	15 710	10 462
Revision	18 750	18 750
Fastighetsel	33 498	28 892
Fjärrvärme	17 775	17 930
Avfallskostnader	683	0
Juridisk konsultation	16 128	0
Snöröjning	17 670	4 242
Fastighetsskötsel	0	4 574
Städ	6 199	6 078
Övriga poster	2 113	6 853
Förutbetalda avgifter och hyror	83 196	95 733
	<b>277 342</b>	<b>237 944</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Linda Vestman  
Ordförande

Rasmus Furtenbach

Ulrika Johansson

Christoffer Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor  
Retora Revision & Rådgivning AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Klubbhusen 1

Org.nr 769634-7504

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klubbhusen 1 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 2022-12-31 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 för föreningen.

##### 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 de 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. De 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Klubbhusen 1 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LINDA VESTMAN

### Ordförande

På uppdrag av: Brf Klubbhusen 1

Serienummer: 19750219xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-18 13:50:38 UTC



## Johan Christoffer Persson

### Styrelseledamot

Serienummer: 19871215xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-04-18 14:17:24 UTC



## Kerstin Ulrika Johansson

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Klubbhusen 1

Serienummer: 19750724xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-18 14:17:47 UTC



## RASMUS FURTENBACH

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Klubbhusen 1

Serienummer: 19950523xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-18 14:17:58 UTC



## TOMAS RANDÉR

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Klubbhusen 1

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-19 06:33:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: 46E10-CLTQE-BLPLK-DTMPD-KXPSE-JN176

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>