

Årsredovisning 2022

Brf Sparvugglan, Enköping

716401-3653



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPARVUGGLAN, ENKÖPING

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

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 kommer 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.

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.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-04-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-12-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Galgvreten 34:2. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 029 kvm. Dessutom finns 14 garage, 14 carport och 13 parkeringsplatser med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

23 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2018
OVK besiktning har skett under år 2021.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Mikael Andersson Ordförande

Angelica Pettersson Ledamot

Hans Lindgren Ledamot

Johanna Mörtberg Suppleant

Valberedning

Björn Ölund och Björn Berg.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB

Suppleant

BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2007	Stam- och badrumsrenovering
2008	Upprustning av gården
2008	Ny värmepump och UC
2008-2013	Inköp av nya tvättmaskiner, tumlare och torkskåp
2011	Målningsarbeten av fönster
2012	Byte av låscylindrar i samtliga lägenhetsdörrar
2012	Inköp och montering av ny lekutrustning till lekpark
2013	Upprustning av grovtvättstuga
2015	Takomläggning och tilläggsisolering av vindar
2017	Renovering av 10 stycken tvättstugor
2018	Målning av trapphus och entreér
2019	Installation av ledbelysning och stamspolning samt ombyggnation av soprum
2020	Installation av ny fjärrvärmekulvert och upprustning av garagen, bland annat nya portar och panel.
2021	Ventilationsrengöring samt inköp av 2 stycken nya tvättmaskiner och 1 stycken torktumlare
2022	Installation laddboxar, asfaltarbeten samt fönsterbyte. Fönsterbyte är ej helt slutfört under år 2022

Planerade underhåll

2023 Slutförande av fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Trappstädning	Glans & Fresh i Sverige AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 2023-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 131 881 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 5 002 614 kronor, avseende installation av laddboxar 160 550 kronor, asfaltarbeten 52 734 kronor samt fönsterbyte 4 789 330 kronor.

Reparationer och underhåll har i sin helhet, förutom laddboxar som aktiverats som materiell anläggningstillgång, belastat resultatet och de har finansierats med ett lån på 5 000 000 kronor.

Reparationerna enligt underhållsplan har inte aktiverats, i enlighet med K2 regelverket. Detta medför att föreningen kommer att ha ett balanserat underskott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 895 236	3 904 484	3 887 776	3 888 286
Resultat efter fin. poster	-4 552 334	159 166	-976 679	-14 267
Soliditet, %	-4	13	12	15
Yttre fond	1 556 881	1 356 881	2 115 555	1 915 555
Taxeringsvärde	49 060 000	36 231 000	36 231 000	36 231 000
Bostadsyta, kvm	5 029	5 029	5 029	5 029
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	746	746	746
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 277	4 376	4 469	4 561
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	1,68	1,94	2,05
Belåningsgrad, %	115,46	93,57	93,44	92,53

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	700 000	-	-	700 000
Fond, yttre underhåll	1 356 881	-	200 000	1 556 881
Balanserat resultat	1 134 274	159 166	-200 000	1 093 440
Årets resultat	159 166	-159 166	-4 552 334	-4 552 334
Eget kapital	3 350 321	0	-4 552 334	-1 202 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 093 440
Årets resultat	-4 552 334
Totalt	<u>-3 458 894</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 500 000
Balanseras i ny räkning	-2 158 894
	<u>-3 458 894</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 895 236	3 904 484
Rörelseintäkter		0	463 658
Summa rörelseintäkter		3 895 236	4 368 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-7 224 899	-2 974 581
Övriga externa kostnader	7	-164 588	-175 812
Personalkostnader	8	-143 316	-127 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-558 432	-558 432
Summa rörelsekostnader		-8 091 235	-3 836 250
RÖRELSERESULTAT		-4 195 999	531 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 866	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-380 202	-372 726
Summa finansiella poster		-356 336	-372 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 552 334	159 166
ÅRETS RESULTAT		-4 552 334	159 166

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	23 114 974	23 673 406
Pågående om- och tillbyggnad		160 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 275 524	23 673 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	416 268	416 268
Summa finansiella anläggningstillgångar		416 268	416 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 691 792	24 089 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 461	26 661
Övriga fordringar	12	18 478	18 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	326 345	260 557
Summa kortfristiga fordringar		386 284	305 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 682 573	1 795 632
Summa kassa och bank		5 682 573	1 795 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 068 857	2 101 309
SUMMA TILLGÅNGAR		29 760 650	26 190 983

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		1 556 881	1 356 881
Summa bundet eget kapital		2 256 881	2 056 881
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 093 440	1 134 274
Årets resultat		-4 552 334	159 166
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-3 458 894	1 293 440
SUMMA EGET KAPITAL		-1 202 014	3 350 321
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	19 165 774	15 909 866
Summa långfristiga skulder		19 165 774	15 909 866
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 373 779	6 095 975
Leverantörsskulder		2 759 462	280 092
Skatteskulder		9 649	8 184
Övriga kortfristiga skulder		36 747	37 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 617 252	508 886
Summa kortfristiga skulder		11 796 889	6 930 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 760 650	26 190 983

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sparvugglan, Enköping 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	100 år
Om- och tillbyggnad före 2014	20-40 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 055 797 (15 079 644) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	463 658
Hysesintäkter garage	103 460	104 490
Hysesintäkter, lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter, p-platser	22 329	25 765
Årsavgifter, bostäder	3 752 796	3 752 796
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 251	19 033
Summa	3 895 236	4 368 142

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	185 843	131 218
Fastighetsskötsel	254 124	235 640
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 875	17 500
Städning	74 388	70 956
Yttre skötsel	37 096	21 650
Summa	558 326	476 964

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	131 881	129 211
Planerat underhåll	4 842 064	149 996
Summa	4 973 945	279 208

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	288 241	200 277
Sophämtning	93 980	92 457
Uppvärmning	700 417	722 959
Vatten	267 681	266 600
Summa	1 350 319	1 282 293

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	174 617	178 515
Fastighetsskatt	95 740	91 850
Kabel-TV	71 952	71 952
Självrisker	0	593 800
Summa	342 309	936 117

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	81 672	73 815
Förbrukningsmaterial	26 262	14 130
Revisionsarvoden	16 400	15 938
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	4 600
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	14 251	19 033
Övriga externa tjänster	8 750	30 756
Övriga förvaltningskostnader	17 252	17 541
Summa	164 588	175 812

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	29 200	2 800
Sociala avgifter	25 536	27 825
Styrelsearvoden	88 380	96 600
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	143 316	127 425

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	379 183	372 726
Övriga räntekostnader	1 019	0
Summa	380 202	372 726

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 850 071	33 850 071
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>33 850 071</u>	<u>33 850 071</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 176 665	-9 618 233
Årets avskrivning	-558 432	-558 432
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 735 097</u>	<u>-10 176 665</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 114 974</u>	<u>23 673 406</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 300 000	6 300 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 229 000	27 200 000
Taxeringsvärde mark	10 831 000	9 031 000
Summa	49 060 000	36 231 000

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	416 268	416 268
Summa	416 268	416 268

Handelsbanken korträntefond, antal andelar 1 777, marknadsvärde 186 349 kronor.

Handelsbanken långräntefond, antal andelar 2 291, marknadsvärde 242 003 kronor.

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	18 418	18 399
Övriga fordringar	60	60
Summa	18 478	18 459

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	204 752	189 134
Förvaltning	21 595	18 454
Kabel-TV	17 988	17 988
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 010	34 981
Summa	326 345	260 557

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,60 %	3 332 500	3 403 300
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,75 %	3 453 771	3 629 051
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,47 %	1 209 856	1 225 856
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,00 %	2 297 187	2 351 883
Stadshypotek AB	2025-09-01	1,48 %	4 937 243	5 020 339
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,53 %	3 465 000	3 501 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,27 %	2 843 996	2 874 412
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,33 %	5 000 000	0
Summa			26 539 553	22 005 841

Varav kortfristig del 7 373 779 6 095 975

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 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 199 000	28 199 000
Summa	28 199 000	28 199 000


Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 500
El	53 104	36 877
Förutbetalda avgifter/hyror	355 155	323 883
Planerat underhåll	1 041 400	0
Uppvärmning	89 201	98 814
Utgiftsräntor	60 039	19 943
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 353	13 869
Summa	1 617 252	508 886

Enköping, 2023 - 04 - 16

Ort och datum


Mikael Andersson

Ordförande


Angelica Pettersson


Hans Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 10


Tomas Ericson BOREV Revision AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparvugglan, Enköping org.nr 716401-3653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparvugglan, Enköping för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 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.

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 Sparvugglan, Enköping för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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.

Uppsala den 10 maj 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor