

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Näktergalen 4

726000-4036

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Näktergalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Näktergalen 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-04-01.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 som uppfördes 1948. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 17 lokaler för uthyrning.

Adresser: Lovisagatan 25-33, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal     | rok |
|-----------|-----|
| 1         | 1   |
| 58        | 2   |
| 18        | 3   |
| 13        | 4   |
| <b>90</b> |     |

Total bostadsyta är 5 926 m<sup>2</sup> och fastighetens areal är 9 350 m<sup>2</sup>.

#### Bilplatser

I föreningen finns 81 p-platser och 8 mc-platser

#### Förråd

I föreningen finns 17 st förråd.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

#### Övriga avtal av väsentlig art

Securitas har hand om bevakningen, 3 och Telia hyr för mobilmaster på hus 25 och 33.

### **Föreningsfrågor**

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 114 medlemmar. Det är 1 st andrahandsuthyrning.

#### *Gemensamma utrymmen*

Det finns ett övernattningsrum och hobbyrum.

#### *Överlåtelser*

90 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäljning. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

#### *Styrelseledamöter*

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kerstin Karlsson | Styrelseordförande |
| Pia Persson      | Ledamot            |
| Håkan Palmér     | Ledamot            |
| Erika Ottaeus    | Ledamot            |
| Johan Lindkvist  | Ledamot            |
| Adam Lundberg    | Suppleant          |
| Bengt Gunnarsson | Suppleant          |
| Angela Wenander  | Suppleant          |

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

#### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

#### *Valberedning*

Peter Abrahamsson

Patrik Strandberg

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Fönsterbyte i hus 27 och 25 har utförts. Föreningens fönsterbyte är nu klara och har aktiverats med 70% av den totala kostnaden.

Ny ventilation har installerats hos ICA.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ICA, har godkänts.

Köksavloppen har spolats från första våningen av JRAB.

Slamsugning av våra dagvattenbrunnar har utförts.

Lokalerna i hus 27, "gamla" Moens, hyrs ut till en tatueringstudio.

Inbrotts- och brytskydd har satts upp på alla entrédörrar.

Fyra nya p-platser har iordningställt mellan hus 29 och 31 och

sex p-platser mellan hus 29 och 31 mot gräsytan alla har förberetts för el-laddare.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                 | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | 4 262       | 4 190       | 4 287       | 4 221       |
| Resultat efter finansiella poster            | -1 712      | -10         | 888         | 336         |
| Soliditet (%)                                | 1,07        | 7,30        | 9,57        | 5,33        |
| Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m <sup>2</sup> ) | 663         | 658         | 659         | 659         |
| Lån (kr/m <sup>2</sup> )                     | 3 664       | 3 782       | 2 915       | 3 016       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                 | 1,49        | 2,09        | 3,19        | 2,73        |
| Driftskostnad (kr/m <sup>2</sup> )           | 312         | 309         | 273         | 274         |

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 155 710              | 653 030                     | 1 166 047              | -10 493           | 1 964 294      |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -10 493                | 10 493            | 0              |
| Avsättning fond yttre<br>underhåll         |                      | 200 000                     | -200 000               |                   | 0              |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -1 712 252        | -1 712 252     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>155 710</b>       | <b>853 030</b>              | <b>955 554</b>         | <b>-1 712 252</b> | <b>252 042</b> |

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | 955 554         |
| årets förlust    | -1 712 252      |
|                  | <b>-756 698</b> |

behandlas så att

|   |                 |
|---|-----------------|
| Avsättning yttre underhåll                  | 200 000         |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -800 000        |
| i ny räkning överföres                      | -156 698        |
|   | <b>-756 698</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                       | 2   | 4 261 621                 | 4 190 064                 |
| Övriga intäkter                          |     | 32 857                    | 6 976                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>4 294 478</b>          | <b>4 197 040</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                      | 3   | -4 504 720                | -2 794 850                |
| Administrationskostnader                 | 4   | -174 298                  | -199 992                  |
| Löner och ersättningar                   | 5   | -138 588                  | -136 985                  |
| Avskrivningar av byggnader               |     | -862 976                  | -719 069                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-5 680 582</b>         | <b>-3 850 896</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>-1 386 104</b>         | <b>346 144</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 3 430                     | 0                         |
| Räntekostnader                           |     | -329 578                  | -356 637                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-326 148</b>           | <b>-356 637</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-1 712 252</b>         | <b>-10 493</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-1 712 252</b>         | <b>-10 493</b>            |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark   | 6 | 21 221 541        | 17 599 865        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 7 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |   | 0                 | 3 106 250         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>21 221 541</b> | <b>20 706 115</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**21 221 541**      **20 706 115**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            |  | 113 613        | 9 155          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 116 983        | 97 594         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>230 596</b> | <b>106 749</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 134 335        | 6 082 547        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 134 335</b> | <b>6 082 547</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 364 931</b> | <b>6 189 296</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**23 586 472**      **26 895 411**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 155 710           | 155 710           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 853 030           | 653 030           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 008 740</b>  | <b>808 740</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 955 554           | 1 166 047         |
| Årets resultat                               |            | -1 712 252        | -10 493           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-756 698</b>   | <b>1 155 554</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>252 042</b>    | <b>1 964 294</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 18 622 500        | 21 712 396        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>18 622 500</b> | <b>21 712 396</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 3 089 896         | 700 000           |
| Fond inre reparation                         |            | 684 290           | 674 637           |
| Leverantörsskulder                           |            | 265 200           | 1 160 306         |
| Skatteskulder                                |            | 5 994             | 13 504            |
| Övriga skulder                               |            | 86 488            | 79 795            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 580 062           | 590 479           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 711 930</b>  | <b>3 218 721</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 9          | <b>23 586 472</b> | <b>26 895 411</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
| Byggnader                    | 90        |
| Standardförbättringar        | 20-33     |
| Markanläggningar             | 20        |

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning  
Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster  
Föreningens resultat

Soliditet (%)  
Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup>  
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Lån per m<sup>2</sup>  
Totala lån på balansdagen dividerat med total yta

Genomsnittlig skuldränta  
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Driftskostnad per m<sup>2</sup>  
Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel



## Not 2 Avgifter och hyror

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                    | 3 926 838        | 3 900 138        |
| Hysesintäkter lokaler                   | 170 835          | 112 020          |
| Hysesintäkter garage, parkeringsplatser | 98 397           | 101 800          |
| Övriga hyresintäkter                    | 43 244           | 58 493           |
| Hyses, avgifts bortfall bostäder        | -1 050           | 0                |
| Elkostnader debiterade                  | 2 400            | 2 400            |
| Överlåtelseavgifter                     | 12 062           | 3 570            |
| Pantsättningsavgift                     | 7 707            | 8 080            |
| Andrahandsavgift                        | 1 188            | 3 564            |
| <b>Summa avgifter och hyror</b>         | <b>4 261 621</b> | <b>4 190 065</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                        |                  |                  |
| El  | 146 177          | 96 186           |
| Värme   | 742 995          | 797 186          |
| Vatten  | 186 666          | 231 936          |
| Renhållning                                   | 176 301          | 172 609          |
| Försäkring                                    | 80 501           | 65 209           |
| Kabel-TV                                      | 166 875          | 168 346          |
| Förbrukningsmaterial                          | 32 521           | 25 031           |
| Fastighetsskötsel entreprenad                 | 241 116          | 216 958          |
| Städning                                      | 2 076            | 16 200           |
| Bevakningskostnader                           | 0                | 43 841           |
| OVK   | 13 952           | 0                |
| Övr.driftskostnader                           | 56 992           | 0                |
| Internet                                      | 1 560            | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                  | <b>1 847 732</b> | <b>1 833 502</b> |
| <b>Reparationer och underhåll</b>             |                  |                  |
| Löpande underhåll                             | 2 505 958        | 814 398          |
|   | <b>2 505 958</b> | <b>814 398</b>   |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | 151 030          | 146 950          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>              | <b>4 504 720</b> | <b>2 794 850</b> |

## Not 4 Administrationskostnader

|                              | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 131 741        | 128 568        |
| Revision                     | 13 000         | 13 000         |
| Övriga förvaltningskostnader | 29 557         | 58 424         |
| <b>Summa</b>                 | <b>174 298</b> | <b>199 992</b> |

**Not 5 Löner och ersättningar**

|                     | 2022           | 2021           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 111 353        | 110 405        |
| Arbetsgivaravgifter | 27 235         | 26 580         |
| <b>Summa</b>        | <b>138 588</b> | <b>136 985</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde Byggnader                     | 30 689 757         | 30 689 757         |
| Årets anskaffning                               | 4 484 652          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 174 409</b>  | <b>30 689 757</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 089 563        | -12 370 823        |
| Årets avskrivningar                             | -863 305           | -719 069           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 952 868</b> | <b>-13 089 892</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 221 541</b>  | <b>17 599 865</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 732 000         | 42 764 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 29 700 000         | 34 800 000         |
|   | <b>77 432 000</b>  | <b>77 564 000</b>  |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden inventarier                  | 1 029 630         | 1 029 630         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 029 630</b>  | <b>1 029 630</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 029 630        | -1 029 630        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 029 630</b> | <b>-1 029 630</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 248242                               | 3,53           | 2023-04-30                | 2 779 896                | 3 169 896                |
| 280355                               | 1,87           | 2026-12-01                | 7 432 500                | 7 742 500                |
| 291018                               | 0,58           | 2024-04-30                | 4 500 000                | 4 500 000                |
| 293273                               | 0,79           | 2025-09-30                | 7 000 000                | 7 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>21 712 396</b>        | <b>22 412 396</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 3 089 896                | 700 000                  |

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld. }

**Not 9 Ställda säkerheter**

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

|                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 23 640 000        | 23 640 000        |
|                      | <b>23 640 000</b> | <b>23 640 000</b> |

Underskrifter:

Jönköping 2023-05-07

  
Kerstin Karlsson  
Ordförande

  
Pia Persson

  
Håkan Palmér

  
Erika Ottaeus

  
Johan Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023

  
Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Näktergalen 4 Org.nr. 726000-4036

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 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 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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet 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.

Jönköping den 10 maj 2023

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor