

Org Nr: 769621-9539

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Org.nr: 769621-9539

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13 med säte i Stockholm org.nr. 769621-9539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21. Föreningens värdeår är 1986.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kolonisten 13	2010-08-28	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	137
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1653
1	lägenheter (hyresrätt)	35
Totalt 54 objekt		1825

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok.

07

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Enberg	Ordförande	2021-06-17	
Emelie Berg	Ledamot	2021-06-17	
Joakim Knöppel	Ledamot	2020-07-07	
Elina Wallinder	Ledamot	2020-07-07	2022-05-23
Ebba Larsson	Ledamot	2022-05-24	
Louise Fagerström	Ledamot	2020-07-07	2022-05-23
Roxanda Bezares Cobar	Suppleant	2022-05-24	
Tobias Dyrén	Suppleant	2021-06-17	2022-05-23
Mirelle Simonsson	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Berg, Joakim Knöppel, Ebba Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Emelie Berg, Joakim Knöppel, Elina Wallinder, Louise Fagerström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Revisor från BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% 2022-10-01. För 2023 höjdes årsavgiften med ytterligare 7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-15.

02

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Breddning av utfart från parkering samt omställning av yta för sopkärl
2015	Målning samt utbyte av armaturer i trappuppgångar
2017	OVK-Besiktning, rensning av frånluftskanaler
2017	Spolning av stammar samt rensning av avlopp
2019	Besiktning av radiatorer samt reparationer
2019	Renovering av delar av taket
2021	Utbyggnad av rastplats på gården
2022	Tätning och justering av fönster
2022	Bytt ut portar på bak och framsida, samt installerat nytt inpasserings system

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Spolning av rörsystem
2023	OVK-Besiktning
2024	Besiktning av elsystem
2025	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	55	49	204	154	176
Skuldsättning, kr/kvm	1 397	2 998	3 030	3 063	3 104
Räntekänslighet, %	2	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	234	237	209	206	262
Driftskostnad, kr/kvm	674	668	509	526	629
Årsavgifter, kr/kvm	644	635	625	601	600
Totala intäkter, kr/kvm	748	738	741	717	844
Nettoomsättning, tkr	1 360	1 343	1 350	1 306	1 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-811	-488	-2	-443	-115
Soliditet, %	93	88	88	87	87

02

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 139 000	0	0	43 139 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 503 370	0	0	3 503 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	46 642 370	0	0	46 642 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 700 352	-487 560	0	-3 187 912
Årets resultat, kr	-487 560	487 560	-810 773	-810 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 187 912	0	-810 773	-3 998 685
S:a eget kapital, kr	43 454 458	0	-810 773	42 643 685

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 582 389 kr samt ianspråktagande skett med 582 389 kr

02

RESULTATDISPOSITION


Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 187 912
Årets resultat, kr	-810 773
Reservation till underhållsfond, kr	-29 873
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	582 389
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 446 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-552 516
Balanseras i ny räkning, kr	-3 998 685

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 360 269	1 343 219
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 709 653	-1 295 364
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 620	-66 764
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 476	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 626	-371 562
Summa rörelsekostnader		-2 142 375	-1 796 246
Rörelseresultat		-782 106	-453 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 452	4 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-33 119	-38 713
Summa finansiella poster		-28 667	-34 533
Årets resultat		-810 773	-487 560

02

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	44 746 764	45 072 448
Inventarier och maskiner	Not 8	7 884	11 826
		<u>44 754 648</u>	<u>45 084 274</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 754 648</u>	<u>45 084 274</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 706	0
Övriga fordringar	Not 9	370 960	3 651 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 290	73 532
		<u>427 957</u>	<u>3 724 590</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>927 957</u>	<u>4 224 590</u>
Summa tillgångar		<u>45 682 605</u>	<u>49 308 864</u>

07

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 642 370	46 642 370
		<u>46 642 370</u>	<u>46 642 370</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 187 912	-2 700 352
Årets resultat		-810 773	-487 560
		<u>-3 998 685</u>	<u>-3 187 912</u>
Summa eget kapital		<u>42 643 685</u>	<u>43 454 458</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 490 000	2 610 000
		<u>2 490 000</u>	<u>2 610 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	60 000	2 860 500
Leverantörsskulder		139 215	53 714
Skatteskulder		4 133	5 565
Övriga skulder	Not 14	131 861	133 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 711	191 520
		<u>548 920</u>	<u>3 244 406</u>
Summa skulder		<u>3 038 920</u>	<u>5 854 406</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 682 605</u>	<u>49 308 864</u>

07

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-810 773	-487 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	329 626	371 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-481 147</u>	<u>-115 998</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 569	2 064
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	105 013	-58 518
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-359 565</u>	<u>-172 452</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 920 500	0
Inbetalda insatser	0	2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 920 500</u>	<u>2 450 000</u>
Årets kassaflöde	-3 280 065	2 277 548
Likvida medel vid årets början	4 150 296	1 872 748
Likvida medel vid årets slut	870 231	4 150 296

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,2% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen skall antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.


Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 063 961	1 050 025
Hyror	285 279	282 252
Övriga intäkter	19 468	10 942
Bruttoomsättning	<u>1 368 708</u>	<u>1 343 219</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 439	0
	1 360 269	1 343 219
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	102 133	89 212
Reparationer	241 889	244 651
El	77 497	62 263
Uppvärmning	249 400	284 411
Vatten	99 594	86 022
Sophämtning	92 595	79 340
Fastighetsförsäkring	54 016	50 258
Kabel-TV och bredband	32 376	27 750
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	64 006	60 406
Förvaltningsarvoden	90 602	94 554
Övriga driftkostnader	23 157	10 991
Planerat underhåll	<u>582 389</u>	<u>205 506</u>
	1 709 653	1 295 364
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 873	3 791
Administrationskostnader	4 172	47 573
Extern revision	14 375	13 500
Konsultkostnader	200	1 900
	<u>39 620</u>	<u>66 764</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 176	14 956
	<u>63 476</u>	<u>62 556</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 152	1 582
Ränteintäkter HSB placeringskonto	125	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 064	2 252
Övriga ränteintäkter	112	145
	<u>4 452</u>	<u>4 180</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	32 810	38 105
Övriga räntekostnader	309	608
	<u>33 119</u>	<u>38 713</u>

02

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 572 284	30 572 284
Ingående anskaffningsvärde mark	17 708 684	17 708 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 280 968	48 280 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 208 520	-2 840 900
Årets avskrivningar	-325 684	-367 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 534 204	-3 208 520
Utgående redovisat värde	44 746 764	45 072 448
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	679 000	588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	557 000	492 000
Summa taxeringsvärde	41 036 000	36 680 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 420	39 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 420	39 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 594	-23 652
Årets avskrivningar	-3 942	-3 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 536	-27 594
Bokfört värde	7 884	11 826
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	729	762
Avräkningskonto HSB Stockholm	370 107	3 449 611
Placeringskonto HSB Stockholm	125	200 686
	370 960	3 651 058

02

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	49 122	73 176
Upplupna intäkter	1 168	356
	50 290	73 532

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11	Kortfristiga placeringar	
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 12	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	38977180	0,91%	2025-06-28	2 550 000	60 000	
				2 550 000	60 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 490 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 000 000 20 000 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut	
Kortfristig del av långfristig skuld	60 000	2 860 500
	60 000	2 860 500

Not 14	Övriga skulder	
Momsskuld	345	1 800
Inre fond	117 028	117 028
Källskatt	14 488	14 280
	131 861	133 108

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	129	521
Förutbetalda hyror och avgifter	132 850	110 148
Övriga upplupna kostnader	80 732	80 851
	213 711	191 520

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Kolonisten 12-13

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Stockholm, den 7 mars 2023

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av



Christian Enberg



Ebba Larsson



Emelie Berg



Joakim Knöppel

Vår revisionsberättelse har

- - lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonisten 12-13, org.nr. 769621-9539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonisten 12-13 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 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den 5/04 2023

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor