

Årsredovisning för
Brf Årby nr 2
718000-1070
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Årby nr 2, 718000-1070, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna och äger fastigheten Navigatören 6 i Eskilstuna kommun med adress Fristadsgatan 4A-D. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvades år 2009. Värdeår är 1964.

Lägenhetsfördelningen:

3 st 1 r o k
37 st 2 r o k
37 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 5 635 kvadratmeter, lägenhetsyta 5 503 kvadratmeter och lokalyta 132 kvadratmeter. Föreningen har en gemensamhetslokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018-2038. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:	År
Fasadtvätt höghus	2021
Byte fläktar	2020
Nytt passersystem med porttelefon och tvättstugebokning	2019
Bastu	2018
Renovering tvättstuga	2017
Ny belysning trapphuset	2016
Marksten framför ingång C och D	2016
Byte värmeväxlare	2015
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015
Utebelysning, belysning parkering	2014
Takomläggning	2013
Stambyte	2010
Renovering brandluckor	2009
Renovering av balkonger	2005
Renovering skyddsrum	2022

32

Föreningen har avtal med:

El, värme, vatten
Driftoptimering
Ekonomisk förvaltning
Internetleverantör/Kabel-tv
Bredband
Hissar
Fastighetsjour
Lokalvård
Fastighetsskötsel
Snöröjning/halkbekämpning
Fastighetsförsäkring

Eskilstuna Energi & Miljö AB
Enreduce Energy Control AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2
Telenor Sverige AB
Kone AB
Misab i Eskilstuna AB
Städhem AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
MR Sörmland Ekonomisk Förening
Länsförsäkringar Södermanland

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tapani Niemelä	Ordförande
Ritva Helmisaari	Ledamot
Ileana Coroama	Ledamot
Ulla Larsen	Ledamot
Vesa Törmänen	Ledamot

Diana Endrell	Suppleant
Veikko Ukanaho	Suppleant

Vald till stämman

2023
2024
2023
2023
2023

2023
2023

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision
------------------	------------------	-------------

Valberedning

Barbro Almström
Katarina Berglund

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2022-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fem av de gamla garagedörrarna har bytts ut till nya.
- Presto har gjort en skyddsrumsinventering och börjar att uppdatera föreningens skyddsrum.

51

Föreningens ekonomi

Föreningen behåller oförändrade avgifter från förra året.

Två av lånen har amorterats i sin helhet, totalt 1 164 111 kr. Ett lån har omsatts under året och bundits på två år till en ränta av 3,09%. Föreningens båda lån förfaller 2025-06-01, totalt 7 453 430 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflöde

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022	2021
Vid årets början	2 994 415	2 626 873
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 182 882	3 182 888
Finansiella intäkter	1	-
Minskning kortfristiga fordringar		111 374
Ökning av kortfristiga skulder		3 320 331
Ökning långfristiga skulder	3 651 804	
	6 834 687	6 614 593
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-2 368 910	-2 303 749
Finansiell kostnader	-138 623	-125 746
Minskning av långfristiga skulder		-3 817 556
Minskning av kortfristiga skulder	-4 724 195	
Ökning av kortfristiga fordringar	-11 348	
	-7 243 076	-6 247 051
Likvida medel vid årets slut	2 586 026	2 994 415
Årets förändring av likvida medel	-408 389	367 542

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 80 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 (97).

Under räkenskapsåret har 9 (5) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

51

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	560	560	559
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	1354	1583	1652	1728
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	17	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	96	90	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	37	36	33
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	25	22	29	48
Nettoomsättning, tkr	3166	3167	3168	3165
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	201	-75	81
Soliditet, %	37	33	31	30

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000			457 000
Fond för yttre underhåll	3 769 979	538 250	-35 193	3 266 922
Summa bundet eget kapital	4 226 979			3 723 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	374 281	-538 250	236 020	676 511
Årets resultat	115 633	115 633	-200 827	200 827
Summa fritt eget kapital	489 914			877 338
Summa eget kapital	4 716 893			4 601 260

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	115 633
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	877 338
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 250
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas, fasadtvätt	35 193
Summa balanserat resultat	489 914
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, byte 5 st garagedörrar	-112 500
Att i ny räkning överförs	377 414

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

52

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 155 021	3 154 571
Övriga rörelseintäkter	2	27 861	28 317
		3 182 882	3 182 888
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 066 253	-1 971 146
Övriga externa kostnader	4	-181 877	-176 886
Personalkostnader	5	-127 930	-155 717
Avskrivningar	6	-552 566	-552 566
		-2 928 626	-2 856 315
RÖRELSERESULTAT		254 256	326 573
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader		-138 623	-125 746
		-138 622	-125 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 634	200 827
ÅRETS RESULTAT		115 634	200 827

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 097 580	10 650 146
Maskiner och inventarier		-	-
		10 097 580	10 650 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 101 080	10 653 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 772	2 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 948	55 309
		61 720	57 522
Kassa och bank		2 586 026	2 994 415
Summa omsättningstillgångar		2 647 746	3 051 937
SUMMA TILLGÅNGAR		12 748 826	13 705 583

22

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	9	3 769 979	3 266 922
		<u>4 226 979</u>	<u>3 723 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		374 281	676 511
Årets resultat		115 634	200 827
		<u>489 915</u>	<u>877 338</u>
Summa eget kapital		<u>4 716 894</u>	<u>4 601 260</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 370 554	3 718 750
		<u>7 370 554</u>	<u>3 718 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82 876	4 992 283
Leverantörsskulder		216 891	125 130
Skatteskulder		6 873	12 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	354 738	255 185
		<u>661 378</u>	<u>5 385 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 748 826</u>	<u>13 705 583</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Bastu	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2022	2021
Årsavgifter	3 079 296	3 079 296
Hysesintäkter	75 725	75 275
Summa	3 155 021	3 154 571

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Bastuavgifter	11 160	12 330
Övriga intäkter	16 701	15 987
Summa	27 861	28 317

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	80 087	80 087
Snöröjning / sandning	65 800	44 247
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	94 221	85 358
Städning enligt beställning		32 438
Hissbesiktning	3 896	3 829
Energideklaration		18 799
Parkering/garagekostnader	540	1 573
Gård	4 745	21 943
Serviceavtal	46 727	28 712
Förbrukningsmaterial	6 704	6 637
Brandskydd	18 358	
Summa	321 078	323 623

Reparationer

Gemensamma lokaler	37 769	
Tvättstuga	5 026	3 100
Sophantering/återvinning	7 681	65 125
Bastu		258
Entré/trapphus	1 817	7 802
Lås	13 163	28 061
VVS	37 536	6 624
Värmeanläggning/undercentral	23 135	
Elinstallation	21 114	17 427
Hiss	5 536	25 070
Fönster		1 059
Balkong/altaner	2 950	
Mark/gård/utemiljö	5 638	15 350
Garage/bilplatser		5 495
Skador, klotter och skadegörelse	7 931	6 238
Vattenskada	4 175	24 105
Summa	173 471	205 714

Periodiskt underhåll

Fasad		35 193
Garage/bilplatser	112 500	
Summa	112 500	35 193

Taxebundna kostnader

El	86 780	85 086
Gas	16 315	10 764
Värme	545 751	540 566
Vatten	220 449	208 737
Sophämtning/renhållning	154 341	155 339
Summa	1 023 636	1 000 492

Övriga driftskostnader

Försäkring	86 302	64 510
Kabel-tv	221 246	218 125
Bredband	3 840	3 840
Summa	311 388	286 475

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

124 180

119 650

Summa

124 180

119 650

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

2 066 253

1 971 146

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2022

2021

Tele- och datakommunikation

2 181

7 025

Juridiska åtgärder

2 000

Ersättning till revisor

15 000

12 500

Föreningskostnader

5 590

2 505

Styrelseomkostnader

5 304

5 645

Förvaltningskostnader

114 488

112 016

Förvaltningskostnader, övriga

11 939

16 118

Administration

4 593

3 750

Korttidsinventarier

2 148

Konsultarvoden

8 344

Medlems- och föreningsavgifter

14 438

13 179

Summa

181 877

176 886

Not 5

PERSONALKOSTNADER

2022

2021

Styrelsearvoden

107 200

115 800

Övriga arvoden

4 499

15 040

Kostnadsersättningar, bilersättning

1 328

1 341

Sociala kostnader

14 903

23 536

Summa

127 930

155 717

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

2022

2021

Byggnad

81 800

81 800

Förbättringar

470 766

470 766

Summa

552 566

552 566

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

2022

2021

Vid årets början

23 570 686

23 570 686

Utgående anskaffningsvärde

23 570 686

23 570 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-12 920 540

-12 367 974

Årets avskrivningar enligt plan

-552 566

-552 566

Utgående avskrivning enligt plan

-13 473 106

-12 920 540

Planenligt restvärde vid årets slut

10 097 580

10 650 146

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

500 000

500 000

Taxeringsvärde	2022	2021
Taxeringsvärde byggnad	45 108 000	35 120 000
Taxeringsvärde mark	22 158 000	15 173 000
	67 268 022	50 295 021

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 842 000	34 827 000
Lokaler	266 000	293 000
	45 108 000	35 120 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Kabel-tv Tele2	2022	2021
	59 948	55 309
	59 948	55 309

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2022	2021
	3 266 922	2 881 172
Reservering enligt stadgar	538 250	538 250
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 193	-152 500
Vid årets slut	3 769 979	3 266 922

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB 322493	1,85%	-	735 754	2022-01-07
Stadshypotek AB 310406	1,95%	-	438 973	2022-02-10
Stadshypotek AB 338693	1,45%	-	3 775 056	2022-06-01
Stadshypotek AB 343873	1,26%	3 718 750	3 761 250	2025-06-01
Stadshypotek AB 353770	3,09%	3 734 680		2025-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 453 430	8 711 033	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 876	-4 992 283	
		7 370 554	3 718 750	

Kapitlskulden om fem år (2027-12-31) är 7 039 050 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (82 876 kr/år).

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden	2022	2021
	64 200	64 200
Sociala avgifter	20 200	20 200
Räntekostnader	-1	4 365
Förutbetalda avgifter och hyror	270 339	166 421
	354 738	255 186

2

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2022

2021

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

13 577 500

13 577 500

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Presto fortsätter att renovera föreningens skyddsrum.

- Hissuppdatering

- Årsavgifterna är oförändrade inför år 2023.

Underskrifter

Västerås den 3 / 5 2023


Tapani Niemelä
Ordförande


Vesa Törmänen
Ledamot


Ileana Coroama
Ledamot


Ulla Larsen
Ledamot


Ritva Helmisaari
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2023


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årby nr 2
Org.nr 718000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årby nr 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Årby nr 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

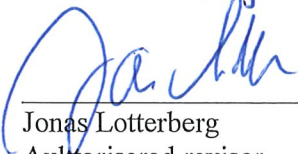
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



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.

Vingåker den 15 / 5 2023



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor