

ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Kommendanten

Org nr 716407-4176

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kommendanten i Kävlinge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1986 på fastigheterna Kaplanen 1 och Kommendanten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gryvägen, Granaths väg och Sjödahlsvägen i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	3	188
3	18	1 454
4	10	955
	31	2 597

Garage 31

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-19, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Glenn Willman	ordförande
Arne Andersson	vice ordförande
Tommy Svensson	sekreterare
Håkan Amylon	styrelsesuppleant
Richard Larsson	styrelsesuppleant
Karl-Johan Vilhelmsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Johansson samt Tommy Mårtensson som revisorssuppleant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska energi	elavtal
Telenor	kabel-TV
Landnet	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Vaillant	service gaspannor
Claes Jönsson maskinstation	snö och halkbekämpning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-13 av två representanter för styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Det konstaterades att föreningen sköter sitt underhållsansvar väl.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen tagit över styrningen av utebelysningen från Kävlinge kommun. Omkoppling till egen styrning har gjorts av elentreprenör och skymningsrelä har installerats. Detta på grund av krav från kommunen.

Stamspolning och avloppsrensning dagvatten har genomförts 2022 enligt underhållsplanen.

Styrelsen har begärt in offerter angående laddstolpar, men inga beslut har ännu tagits i frågan av styrelsen.

I Kävlinge kommun pågår nybyggnation av ett fjärrvärmeverk och föreningen har lämnat intresseanmälan för framtiden.

Föreningen har dessvärre drabbats av ett antal inbrott i föreningens förråd.

På grund av inbrotten så har samtliga låskolvar till garageportarna bytts ut.

Möjligheter för att sätta upp bevakningskameror har undersökts och offerter för detta har begärts in. Vissa åtgärder är vidtagna.

Två styrelsemedlemmar har under året deltagit i en kurs av HSB angående lagstiftning kring bevakningskameror.

10 st nya takfläktar har inhandlats och lagts på lager för framtida byte.

På grund av rådande situation med krig i Europa, högre räntor och eventuell brist på gas och el så har styrelsen begärt in offerter från 10 st olika leverantörer av värmepumpar luft/luft. Dessvärre blev det ett allt för högt pris med underhållsansvar för föreningen, därför så överlät styrelsen offerterna till medlemmarna att agera på.

Under november har styrelsen upphandlat byte av lampor i vår utebelysning, 11 st gatlampon, dels på grund av att befintlig belysning är miljöfarlig, dels genom byte till ledlampor för att elförbrukningen ska minskas. Bytet genomförs under december 2022 och januari 2023.

Under december-januari genomförs en renovering av vår föreningslokal. Samtliga väggar målas, tak byts ut, toalett och kök förnyas och armaturer byts ut. Arbetet beräknas vara klart i övergången januari-februari 2023. Det mesta av arbetet utförs av medlemmar, förutom el, vvs och våtrumsgolv. Beräknad totalkostnad ca 160,000 kr. I underhållsplanen för 2024 finns denna renovering upptagen och kostnaden har där beräknats till knappt 140,000 kr. Styrelsen bedömde att vi behövde tidigarelägga detta arbete med ett år.

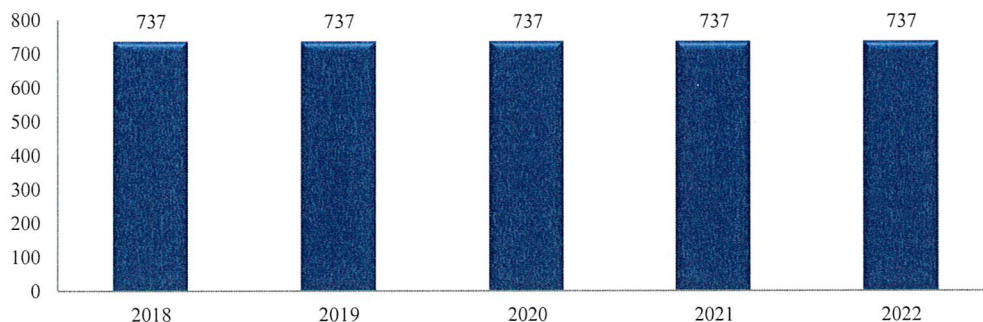
S

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 737 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 206 986 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 957	1 952	1 939	1 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	692	770	-1 028	708
Eget kapital, tkr	7 939	7 247	6 478	7 505
Taxeringsvärde, tkr	36 530	36 530	23 244	23 244
-varav byggnad, tkr	22 146	22 146	15 866	15 866
Soliditet, %	43%	40%	36%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	737	737	737	737
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 930	4 123	4 315	4 508
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	48	51	54	63
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	28%	29%	48%	50%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	261 998	0	4 666 789	1 548 962	769 586	7 247 335
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				769 586	-769 586	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			741 000	-741 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-162 164	162 164		0
Årets resultat					691 870	691 870
Belopp vid årets utgång	261 998	0	5 245 625	1 739 712	691 870	7 939 204

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 318 548
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-741 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	162 164
Årets resultat	691 870
Summa till stämmans förfogande	2 431 581

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 431 581
-------------------------	-----------

S

Resultaträkning		Not 1	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 957 442	1 952 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3		13 622	7 893
Summa rörelseintäkter			1 971 064	1 959 926
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-870 062	-798 378
Övriga externa kostnader	Not 5		-43 416	-30 997
Personalkostnader	Not 6		-51 519	-39 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-193 086	-193 088
Summa rörelsekostnader			-1 158 084	-1 061 712
Rörelseresultat			812 980	898 214
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			7 026	5 070
Räntekostnader och liknande resultatposter			-128 137	-133 698
Summa finansiella poster			-121 111	-128 628
Resultat efter finansiella poster			691 870	769 586
Resultat före skatt			691 870	769 586
Årets resultat			691 870	769 586

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 094 599	16 287 685
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 094 599</u>	<u>16 287 685</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 094 599</u>	<u>16 287 685</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	0
Övriga fordringar	Not 9	140 778	128 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	14 695	13 586
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>155 623</u>	<u>142 213</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	Not 12	1 173 950	808 103
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 173 950</u>	<u>808 103</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 329 573</u>	<u>1 950 316</u>
Summa tillgångar		<u>18 424 171</u>	<u>18 238 001</u>

S

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		261 998	261 998
Fond för yttre underhåll		5 245 625	4 666 789
Summa bundet eget kapital		5 507 623	4 928 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 739 712	1 548 962
Årets resultat		691 870	769 586
Summa fritt eget kapital		2 431 581	2 318 548

Summa eget kapital

7 939 204	7 247 335
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 705 916	10 206 986
Summa långfristiga skulder		6 705 916	10 206 986

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 501 070	500 000
Leverantörsskulder		69 975	11 626
Skatteskulder		185 543	96 461
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	356	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	22 107	175 476
		3 779 051	783 680

Summa skulder

10 484 967	10 990 666
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

18 424 171	18 238 001
-------------------	-------------------

S

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	812 980	898 214
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	193 086	193 088
	<u>1 006 067</u>	<u>1 091 302</u>
Erhållen ränta	6 929	5 070
Erlagd ränta	-128 786	-134 433
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>884 210</u>	<u>961 939</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 474	-8 744
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 050	67 729
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>872 686</u>	<u>1 020 924</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
Årets kassaflöde	372 686	520 924
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 845 662	1 324 738
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 218 348</u>	<u>1 845 662</u>
	372 686	520 924

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 845 672	1 845 672
	Hysesintäkt övrigt	1 800	0
	Konsumtionsavgift vatten	76 055	76 425
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	22 320	22 320
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 595	7 616
		<u>1 957 442</u>	<u>1 952 033</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	13 622	7 893
		<u>13 622</u>	<u>7 893</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-113 908	-78 741
	El	-46 135	-26 553
	Vatten	-86 521	-88 391
	Renhållning	-40 532	-37 207
	TV, bredband, iptelefoni	-25 392	-24 789
	Serviceavtal	-4 673	-29 597
	Förvaltningskostnader	-80 455	-72 008
	Försäkringar	-30 107	-28 732
	Fastighetsskatt	-273 975	-264 244
	Periodiskt underhåll	-162 164	-148 115
	Övriga driftskostnader	-6 200	0
		<u>-870 062</u>	<u>-798 378</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-45 999	0
	Underhåll övrigt	-116 165	-148 115
		<u>-162 164</u>	<u>-148 115</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 125	-11 875
	Övriga förvaltningskostnader	-9 953	-8 530
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 286	-8 117
	Föreningsverksamhet	-7 052	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 475
		<u>-43 416</u>	<u>-30 997</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-38 000	-31 000
	Löner för anställda	-6 000	-3 150
	Sociala avgifter	-7 519	-5 099
		<u>-51 519</u>	<u>-39 249</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-193 086	-193 088
		<u>-193 086</u>	<u>-193 088</u>

S

Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 308 641	19 308 641		
Ingående anskaffningsvärde mark		454 600	454 600		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		19 763 241	19 763 241		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 475 556	-3 282 468		
Årets avskrivningar byggnader		-193 086	-193 088		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 668 642	-3 475 556		
Utgående redovisat värde		16 094 599	16 287 685		
Redovisade värden byggnader		15 639 999	15 833 085		
Redovisade värden mark		454 600	454 600		
Fastighetsbeteckning: Kaplanen 1 och Kommendanten 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	22 146 000	14 384 000	36 530 000	36 530 000
		22 146 000	14 384 000	36 530 000	36 530 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				19 890 000	19 490 000
varav i eget förvar				-6 109 000	-5 709 000
Summa ställda säkerheter				13 781 000	13 781 000
Not 9 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				44 398	37 559
Skattekonto				96 380	91 068
				140 778	128 627
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				7 633	7 210
Förutbetald kabel-TV och bredband				6 937	6 348
Upplupna ränteintäkter				125	28
				14 695	13 586
Not 11 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		2,25%	2023-03-29	1 000 000	1 000 000
				1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank					
Kassa				2 772	3 082
Sparbanken Skåne				1 171 178	805 021
				1 173 950	808 103

S

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,38%	2023-04-30	3 376 070	300 000
Stadshypotek AB		1,01%	2025-03-01	3 119 916	0
Stadshypotek AB		1,17%	2025-04-30	3 786 000	200 000
				10 281 986	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 705 916**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 376 070

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 576 070**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 781 986

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	-10 399	0
Personalens källskatt	6 750	0
Arbetsgivaravgifter	3 888	0
Övriga kortfristiga skulder	117	117
	356	117


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	8 216	7 058
Upplupna räntekostnader	13 891	14 540
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	152 203
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 675
	22 107	175 476

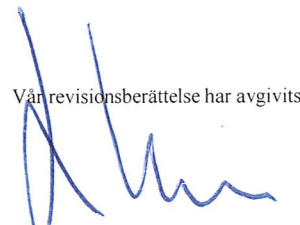
Kävlinge 25/3 2023


Glenn Willman


Arne Andersson


Tommy Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-27


Lars Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kommendanten i Kävlinge, org.nr. 716407-4176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommendanten i Kävlinge för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

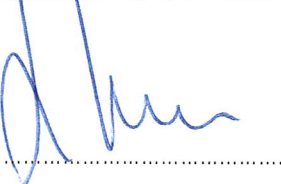
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 / 3 2023



Lars Johansson
Av föreningen vald revisor