

Årsredovisning 2022

BRF SKAPA

769637-8715



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKAPA

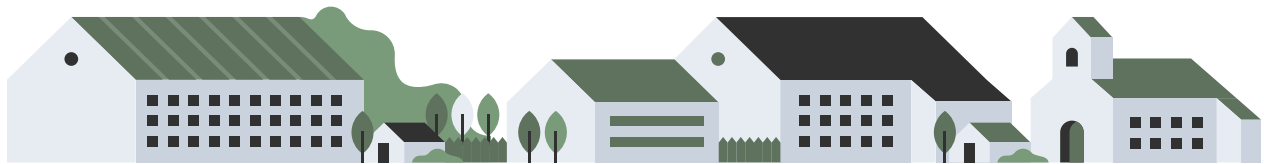
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen bildades den 21 augusti 2019. Både föreningen och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2019.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens byggnad färdigställdes år 2021.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 68 bostadsrätter samt en lokal på fastigheten Malmö Pedalvagnen 2. Den totala boarean (BOA) är ca 4 068 kvm och den totala lokalarean (LOA) är 39 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett under november och december 2021. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
68 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa (från och med 2022-01-01 hos Protector). I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden har slutbesiktigats och föreningens byggnad godkändes den 21 oktober 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden. Två år efter godkänd slutbesiktning kallar Ikano Bostadsutveckling till en besiktning av entreprenaden.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Viktoria Salivonik	Ordförande
Sirpa Kolnby	Ledamot
Georgiga Sandberg	Ledamot
Johan Fogelberg	Ledamot
Helen Bandling	Ledamot
Olof Carlgren	Suppleant
Agneta Petersson	Suppleant

Styrelsen kan enligt stadgarna bestå av tre till fem ledamöter och upp till fyra suppleanter. Det beslutades att fram till nästa stämma består styrelsen av fem ledamöter och två suppleanter.

VALBEREDNING

Styrelsen agerar valberedning med hjälp av Ulf Hansson till ordinarie stämma 2023.

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB med Clas Niklasson som huvudansvarig revisor.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämmor.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Sekant

ARVODEN

Stämman beslutade 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter i styrelsearvode samt 2 000 kr exklusive sociala avgifter per person i valberedningen. Revisor arvoderas enligt bok och räkning.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

YTTRE FOND

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgiften är 741 kr/kvm BOA. Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna har under året varit oförändrade men styrelsen har med anledning av ändrade villkor för ett av föreningens lån som lett till ökade räntekostnader, tillsammans med ökad inflation och index samt ökade drifts och förbrukningskostnader ett behov av att höja avgifterna för kommande räkenskapsår. Styrelsen köpte in en Rättvis Avgiftsanalys av Nabo som pekade mot ett behov av en 22 % hög höjning för att täcka föreningens kostnader och kommande underhåll.

Taxeringsvärde fastställdes för fastigheten Malmö Pedalvagnen 2 under året till 116 676 000 kr, fördelat

EKONOMI

med 28 160 000 kr för marken och 88 516 000 kr för byggnaden. Av byggnadens värde står 516 000 kr för lokalens värde. Fastigheten kommer få värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

LÅN

Bostadsrättsföreningen har fortsatt valt Handelsbanken som finansierande bank för projektet. 1 lån lades om vid 2022-12-22 med en amortering om 180 000 kronor vid tillfället.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 100 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	3 199 800	-
Resultat efter fin. poster	-1 060 327	-
Soliditet, %	71	-
Yttre fond	24 074	24 074
Taxeringsvärde	116 676 000	-
Bostadsyta, kvm	4 068	4 068
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 983	14 200
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	-
Belåningsgrad, %	28,69	28,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	142 500 000	-	-	142 500 000
Fond, yttre underhåll	24 074	-	-	24 074
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-1 060 327	-1 060 327
Eget kapital	142 524 074	0	-1 060 327	141 463 747

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 060 327
Totalt	-1 060 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	967 000
Balanseras i ny räkning	-2 027 327
	-1 060 327

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 199 800	0
Rörelseintäkter		1 615	0
Summa rörelseintäkter		3 201 415	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 342 561	0
Övriga externa kostnader	7	-178 115	0
Personalkostnader	8	-159 807	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 959 852	0
Summa rörelsekostnader		-3 640 335	0
RÖRELSERESULTAT		-438 920	0
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		531	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-621 938	0
Summa finansiella poster		-621 407	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 060 327	0
ÅRETS RESULTAT		-1 060 327	0

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	198 255 748	200 215 600
Summa materiella anläggningstillgångar		198 255 748	200 215 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 255 748	200 215 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 708	46 107
Övriga fordringar	11	34 694	304 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 159	371
Summa kortfristiga fordringar		206 561	351 475
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 909	3 226 095
Summa kassa och bank		530 909	3 226 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 470	3 577 570
SUMMA TILLGÅNGAR		198 993 218	203 793 170

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 500 000	142 500 000
Fond för yttre underhåll		24 074	24 074
Summa bundet eget kapital		142 524 074	142 524 074
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-1 060 327	0
Summa fritt eget kapital		-1 060 327	0
SUMMA EGET KAPITAL		141 463 747	142 524 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 829 800	42 792 502
Övriga långfristiga skulder		31 200	30 000
Summa långfristiga skulder		27 861 000	42 822 502
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 053 800	14 967 900
Leverantörsskulder		96 959	38 471
Skatteskulder		11 093	0
Övriga kortfristiga skulder		-2 435	631 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	509 054	2 808 979
Summa kortfristiga skulder		29 668 471	18 446 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 993 218	203 793 170

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skapa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83-6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	4 433	0
Bredband	97 800	0
Hysesintäkter, lokaler	69 400	0
Årsavgifter, bostäder	3 013 782	0
Övriga intäkter	16 000	0
Summa	3 201 415	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	66 737	0
Hiss serviceavtal	30 562	0
Mattservice	16 695	0
Snöskottning	38 252	0
Städning	99 374	0
Trädgårdsarbete	6 894	0
Övriga serviceavtal	6 125	0
Summa	264 639	0
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	74 035	0
Summa	74 035	0
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	421 280	0
Sophämtning	95 804	0
Uppvärmning	231 208	0
Vatten	149 932	0
Summa	898 224	0
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	98 904	0
Fastighetsskatt	6 760	0
Summa	105 664	0
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2 085	0
Ekonomisk förvaltning	80 210	0
Förbrukningsmaterial	3 113	0
Juridiska kostnader	295	0
Porttelefon	3 456	0
Programvaror	1 773	0
Revisionsarvoden	8 500	0
Underhållsplan	43 750	0
Övriga förvaltningskostnader	34 933	0
Summa	178 115	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	38 207	0
Styrelsearvoden	121 600	0
Summa	159 807	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 895	0
Övriga räntekostnader	43	0
Summa	621 938	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	200 215 600	0
Årets inköp	0	200 215 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 215 600	200 215 600
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-1 959 852	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 959 852	0
Utgående restvärde enligt plan	198 255 748	200 215 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 532 695</i>	<i>57 032 695</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 516 000	0
Taxeringsvärde mark	28 160 000	0
Summa	116 676 000	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Ikano	58 629	59 071
Skattefordringar	0	277 707
Skattekonto	57	0
Övriga fordringar	-23 992	-31 781
Summa	34 694	304 997

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	68 616	0
Förvaltning	20 053	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 490	371
Summa	127 159	371

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2023-12-20	2,89 %	14 085 900	14 441 400
Handelsbanken	2023-12-30	0,83 %	14 265 900	14 441 400
Handelsbanken	2024-12-30	1,00 %	14 265 900	14 441 400
Handelsbanken	2026-12-30	1,18 %	14 265 900	14 441 400
Summa			56 883 600	57 765 600
Varav kortfristig del			29 053 800	14 967 900

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	20 000
El	54 970	0
Förutbetalda avgifter/hyror	277 364	272 551
Sociala avgifter	30 352	0
Styrelsearvoden	96 600	0
Uppvärmning	33 768	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 516 428
Summa	509 054	2 808 979

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 765 600	57 765 600
Summa	57 765 600	57 765 600

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 22 % för att täcka föreningens lån, amortering, underhållsavsättning och löpande kostnader. Detta i enlighet med en Rättvis Avgiftsanalys beställd av Nabo.

Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Viktoria Salivonik
Ordförande

Sirpa Kolnby
Ledamot

Georgia Sandberg
Ledamot

Johan Fogelberg
Ledamot

Helen Bandling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Grant Thornton Sweden AB
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skapa

Org.nr. 769637 - 8715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skapa för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skapas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skapa för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Skapa enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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

Vårt 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.

Vårt 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Norrköping enligt datum för min elektroniska signatur

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2023 14:06

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 25.05.2023 13:57

DOCUMENT ID:

HJj4p63Sh

ENVELOPE ID:

rk5NTahS2-HJj4p63Sh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skapa 2022-01-01–2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	 Signed	25.05.2023 14:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	25.05.2023 14:06	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed