

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Värmland
Org nr: 746000-1311





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Verksamhetsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Värmland får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 113 735 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-29.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt pga. lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311% till 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ludvigsro 8 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 8, 214 28 Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum	1 r.o.k.v.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
3	3	5	12	23

Lägenhet nr 23 är inte upplåten, utan används som styrelserum.

Total tomtarea	728 m ²
Total bostadsarea	1 011 m ²

Årets taxeringsvärde	16 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: En bostadsrättsföreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 492 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 349 tkr (345 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 389 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1987
Stambyte elledningar	2001
Byte vatten- och avloppsstammar samt renovering samtliga badrum	2005
Renovering av taket	2007
Fasadfogning- och balkongrenovering	2008
Dräneringsarbete	2009
Effektivisering av värmesystem / radiatorer	2010
Nya entrédörrar	2017
Målning av trapphus	1998
Smidesstaket runt gården	2014
Grindar och tak till cykelskjul.	2018
Renovering av tvättstuga	2019
Målning och renovering tvättstuga	2020
Underhåll av UC	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Dubbelman	Ordförande	2023
Lilja Rasimus	Ledamot	2023
Klas Svensson	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2022

Revisorssuppleant

Ej utsedd

Valberedning

Styrelsen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 27,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

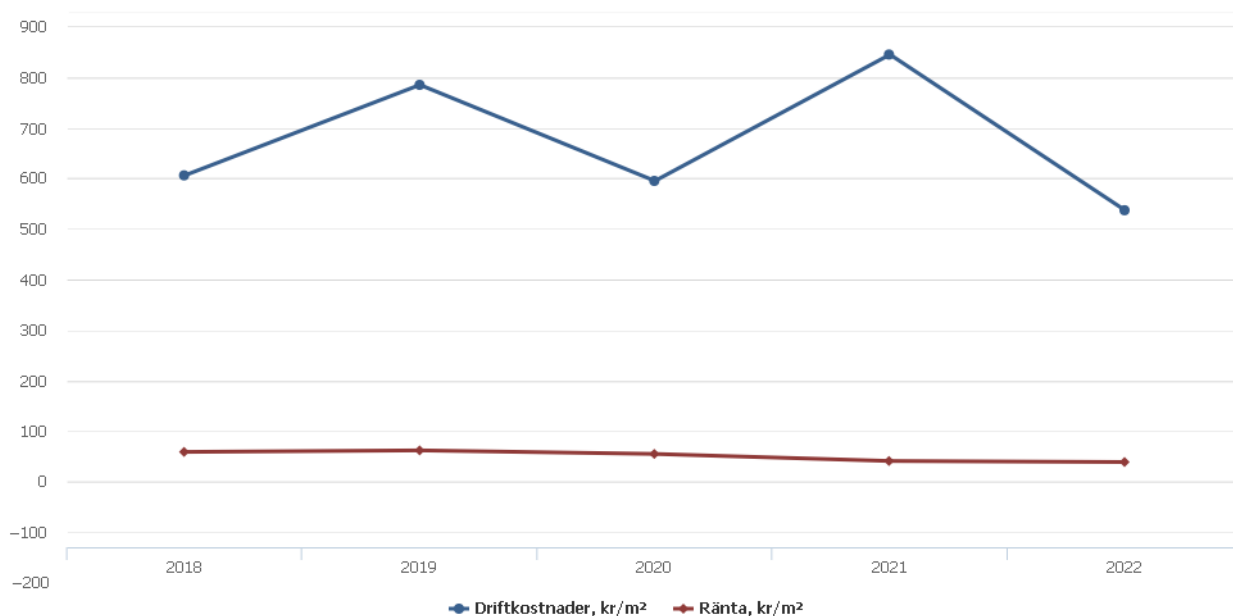
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	911	897	883	883	883
Resultat efter finansiella poster	7	-354	26	-169	24
Resultat exklusive avskrivningar	136	-225	154	-40	153
Balansomslutning	4 004	4 108	4 590	4 596	4 877
Soliditet %	6	5	12	12	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	330	311	51	437	479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	712	698	698	681
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	153	153
Driftkostnader, kr/m ²	537	845	595	785	606
Ränta, kr/m ²	39	41	55	62	59
Lån, kr/m ²	3 551	3 658	3 766	3 861	3 968



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 000	310 114	232 985	-353 788
Disposition enl. årsstämmobeslut			-353 788	353 788
Reservering underhållsfond		389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				7 002
Vid årets slut	25 000	699 114	-509 803	7 002

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-120 803
Årets resultat	7 002
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-389 000
Summa	-502 801

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 502 801
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	911 412	897 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 227	79 724
Summa rörelseintäkter		1 021 639	976 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-543 169	-854 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 386	-242 864
Personalkostnader	Not 6	-50 316	-65 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 516	-128 516
Summa rörelsekostnader		-980 387	-1 290 922
Rörelseresultat		41 252	-314 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 687	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 937	-41 264
Summa finansiella poster		-34 251	-39 710
Resultat efter finansiella poster		7 002	-353 788
Årets resultat		7 002	-353 788



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 583 519	2 712 035
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 583 519	2 712 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	424 820	448 360
Summa finansiella anläggningstillgångar		426 820	450 360
Summa anläggningstillgångar		3 010 339	3 162 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 658	23 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 211	83 230
Summa kortfristiga fordringar		109 869	106 239
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	883 620	839 282
Summa kassa och bank		883 620	839 282
Summa omsättningstillgångar		993 489	945 521
Summa tillgångar		4 003 828	4 107 916



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 000	25 000
Fond för yttre underhåll	699 114	310 114
Summa bundet eget kapital	724 114	335 114
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-509 803	232 985
Årets resultat	7 002	-353 788
Summa fritt eget kapital	-502 801	-120 803
Summa eget kapital	221 313	214 311
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 481 305
Summa långfristiga skulder		3 481 305
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	108 540
Leverantörsskulder		25 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	167 361
Summa kortfristiga skulder		301 210
Summa eget kapital och skulder	4 003 828	4 107 916



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 002	-353 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	128 516	128 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 518	-225 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 629	622
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 550	-20 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 338	-244 697
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	23 540	23 540
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	23 540	23 540
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-108 540	-108 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 540	-108 540
Årets kassaflöde	44 338	-329 697
Likvidamedel vid årets början	839 282	1 168 979
Likvidamedel vid årets slut	883 620	839 282

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning

**I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändringar av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Inventarier	Linjär	Fullt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	734 304	720 012
Bränsleavgifter, bostäder	154 668	154 668
Vattenavgifter	22 440	22 440
Summa nettoomsättning	911 412	897 120

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	51 744	51 744
Övriga avgifter	12 760	12 760
Övriga ersättningar	8 152	10 221
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Övriga rörelseintäkter	26 818	5 004
Försäkringsersättningar	10 757	0
Summa övriga rörelseintäkter	110 227	79 724

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-316 633
Reparationer	-88 202	-31 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 937	-33 557
Försäkringspremier	-13 932	-13 405
Kabel- och digital-TV	-55 764	-54 342
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-34 076
Serviceavtal	0	-14 894
Obligatoriska besiktningar	0	-18 875
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-6 250
Förbrukningsinventarier	-206	-2 612
Vatten	-58 899	-54 427
Fastighetsel	-44 326	-37 909
Uppvärmning	-163 026	-166 530
Sophantering och återvinning	-30 385	-27 322
Förvaltningsarvode drift	-47 242	-42 501
Summa driftskostnader	-543 169	-854 338

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-229 452	-216 250
Arvode, yrkesrevisorer	-8 438	-8 438
Övriga förvaltningskostnader	-7 289	-6 539
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 970	-9 038
Kontorsmateriel	-689	-689
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Övriga externa kostnader	-2 028	0
Summa övriga externa kostnader	-258 386	-242 864

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-33 400	-33 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-16 738
Övriga kostnadsersättningar	-148	-1 305
Sociala kostnader	-12 568	-13 761
Summa personalkostnader	-50 316	-65 204

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	183 325	183 325
Mark	66 675	66 675
Tillkommande utgifter	4 952 718	4 952 718
	5 202 718	5 202 718
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 202 718	5 202 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-183 325	-183 325
Tillkommande utgifter	-2 307 358	-2 178 841
	-2 490 682	-2 362 166
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 516	-128 516
	-128 516	-128 516
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 619 199	-2 490 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 583 519	2 712 035
Varav		
Mark	66 675	66 675
Tillkommande utgifter	2 516 844	2 645 360
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 000 000	13 600 000
Totalt taxeringsvärde	16 000 000	13 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 200 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	140 282	140 282
	140 282	140 282
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 282	140 282
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-140 282	-140 282
	-140 282	-140 282
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-140 282	-140 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-140 282	-140 282
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätt, (lägenhet 23 som används som styrelserum)	2 000	2 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Lånefordringar på medlemmarna avseende lån för badrumsrenovering	424 820	448 360
Summa andra långfristiga fordringar	424 820	448 360

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 579	13 932
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 769	55 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 862	13 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 211	83 230

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 724	1 724
Bankmedel	706 706	676 598
Transaktionskonto	175 190	160 960
Summa kassa och bank	883 620	839 282

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 589 845	3 698 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 540	-108 540
Långfristig skuld vid årets slut	3 481 305	3 589 845

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2024-03-25	1 510 885,00	0,00	48 540,00	1 462 345,00
SWEDBANK	0,91%	2026-01-23	2 187 500,00	0,00	60 000,00	2 127 500,00
Summa			3 698 385,00	0,00	108 540,00	3 589 845,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 540 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 3 047 145 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 495	12 922
Upplupna räntekostnader	6 715	6 921
Upplupna elkostnader	4 053	3 415
Upplupna värmekostnader	24 426	26 772
Upplupna kostnader för renhållning	1 780	1 540
Upplupna styrelsearvoden	33 400	45 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 144	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 348	72 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 361	169 377

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 093 000	5 093 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linus Dubbelman

Lilja Rasimus

Klas Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557492528069

Dokument

Årsredovisning 2022 FF 208647

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-05-10 23:26:46 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2023-05-29 07:09:15 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Linus Dubbelman (LD)

Identifierad med svenskt BankID som "LINUS DUBBELMAN"

Brf Värmland

dubbelman4@icloud.com

Signerade 2023-05-17 18:54:29 CEST (+0200)

Klas Svensson (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "Klas Erik Svensson"

Brf Värmland

klassvensson70@gmail.com

Signerade 2023-05-25 09:27:38 CEST (+0200)

Lilja Rasimus (LR)

Identifierad med svenskt BankID som "LILJA RASIMUS"

Brf Värmland

lilja.rasimus@yahoo.com

Signerade 2023-05-27 19:41:56 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se

Signerade 2023-05-29 07:09:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värmland

Org.nr 746000-1311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värmland 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.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-29

Timestamp

2023-05-29T07:09:02.621+02:00

Document ID

h0UNDWtqFYejbYZJySXieBLjye+G6sDfC0EDm3IL

vb0=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))