



Årsredovisning 2022



Brf Vitbetan 3

Org nr 769605-4118

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Vitbetan 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitbetan 3 i Stockholm den 31 maj 2001.

Fastigheten är belägen på Katarina Bangata 65, 67, 67A, 67B, och 69 samt Malmgårdsvägen 16, 18 och 20. Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i sex våningar med totalt 230 bostadslägenheter varav 220 är bostadsrätter och 10 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 13 259 kvm och lokalytan 4 510 kvm. Föreningen upplåter 165 garageplatser med hyresrätt. Dessa upplåts i första hand till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

89 st 1 rum och kök
45 st 2 rum och kök
90 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022 uppgår till 1 519 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 644 800 000 kr, varav byggnadsvärde 216 000 000 kr och markvärde 428 800 000 kr. Värdeår är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 9 april 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgifterna har lämnats oförändrade, det vill säga lika år 2001-2022, december månad 2022 var avgiftsfri.

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens föreslår en avsättning till ytte fonden med 1 934 400 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Rohmer	ordförande
	Johan Rudberg	
	Christian Gell	
	Anna-Karin Laurell	
	Johan Gagner	
Suppleant	Ann-Christin Löfblad	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Rohmer i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 20 (20) protokollförda sammanträden och därutöver ett antal samråd. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anna Wergelius som ansvarig.

Valberedning

Sandra Eriksson
Stellan Sköld
Ann Carlsson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört renovering av pelare i garaget. Renoveringsarbetet har löpt på mycket bra. Vi är mycket nöjda med entreprenören och utförandet. Kostnaderna för renoveringen har under 2022 belastat resultatet utöver normala drift och underhållskostnader. Arbetena har planenligt fortsatt även under första kvartalet 2023.

Gitarributiken på Katarinabangata 65 har lagt ner verksamheten och återlämnat lokalen. Vår hyresgäst i grannlokalen, Säkerhetsbranschen, ville gärna växa och har hyrt den lokalen också. Renovering och anpassning för dem har skett under första kvartalet 2023.

Årets resultat belastas utöver normala drift o underhållskostnader av renoveringen av garagets pelare som kostnadsförts med 9.363.374 kronor. Exklusive renoveringskostnaden gör föreningen ett positivt resultat om 2.323.268 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 337 (325) medlemmar. Under året har 38 (30) medlemmar tillträtt samt 26 (24) medlemmar utträtt ur föreningen vid 24 (22) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 840	12 703	13 801	14 215
Resultat efter finansiella poster	-7 040	2 501	498	-187
Soliditet (%)	91,28	91,84	91,64	87,97
Skuldränta (%)	1,62	1,74	2,03	2,20
Fastighetslån kr/kvm bostäder	1 437	1 456	1 471	2 240
Årsavgift kr/kvm*	569	569	621	622
Antal lägenheter med bostadsrätt	220	220	219	218
Antal lägenheter med hyresrätt	10	10	11	12

* Betalningsfri månadsavgift 2021 och 2022.

M

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total bostadsrättsarea.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 521 322	54 411 944	6 475 637	16 014 580	2 501 317	259 924 800
Disposition av föregående års resultat:		-8 000 000	1 383 000	9 118 317	-2 501 317	0
Årets resultat					-7 040 106	-7 040 106
Belopp vid årets utgång	180 521 322	46 411 944	7 858 637	25 132 897	-7 040 106	252 884 694

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 132 897
årets förlust	-7 040 106
	18 092 791

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 934 400
i ny räkning överföres	16 158 391
	18 092 791

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 840 091	12 703 034
Summa rörelseintäkter		12 840 091	12 703 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-15 936 214	-6 550 716
Övriga externa kostnader	4	-1 463 365	-1 129 194
Personalkostnader	5	-199 030	-199 454
Avskrivningar		-2 031 252	-2 033 988
Summa rörelsekostnader		-19 629 861	-9 913 352
Rörelseresultat		-6 789 770	2 789 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 641	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 977	-288 502
Summa finansiella poster		-250 336	-288 365
Resultat efter finansiella poster		-7 040 106	2 501 317
Årets resultat		-7 040 106	2 501 317

M

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

260 797 876

262 829 128

Summa materiella anläggningstillgångar

260 797 876

262 829 128

Summa anläggningstillgångar

260 797 876

262 829 128

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 028

0

Övriga fordringar

7

2 522 900

2 534 625

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

453 457

295 130

Summa kortfristiga fordringar

3 006 385

2 829 755

Kassa och bank

Kassa och bank

13 223 749

17 356 404

Summa kassa och bank

13 223 749

17 356 404

Summa omsättningstillgångar

16 230 134

20 186 159

SUMMA TILLGÅNGAR

277 028 010

283 015 287

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 933 266	234 933 266
Fond för yttre underhåll	7 858 637	6 475 637
Summa bundet eget kapital	234 791 903	241 408 903

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 132 897	16 014 580
Årets resultat	-7 040 106	2 501 317
Summa fritt eget kapital	18 092 791	18 515 897
Summa eget kapital	252 884 694	259 924 800

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	9 100 000
Summa långfristiga skulder		0	9 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 050 000	10 200 000
Förskott från kunder		300	300
Leverantörsskulder		509 128	439 543
Skatteskulder		1 402 940	1 247 000
Övriga skulder	10	0	167 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 180 948	1 935 990
Summa kortfristiga skulder		24 143 316	13 990 487

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

277 028 010

283 015 287

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Stambyte	40 år
Balkong/terrass	40 år
Tvättstugor	40 år
Hissar	30 år
Föreningslokal	15 år
Balkong/terrass	100 år
Ombyggnad lokal	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	7 173 925	7 158 145
Hyror bostäder	959 114	930 036
Hyror lokaler	2 842 225	2 716 684
Hyror garage	1 143 850	1 303 800
Hyror gästlägenhet	60 600	49 800
Övriga intäkter	97 337	6 009
Utdelning Brandkontoret	563 040	538 560
	12 840 091	12 703 034

m

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	503 560	485 394
Trädgårdsskötsel	301 021	174 903
Städkostnader	257 530	238 470
Snöröjning/sandning	96 882	110 215
Serviceavtal	25 121	8 614
Hisskostnader	28 083	46 946
Besiktningsskostnader	0	2 330
Bevakning	18 707	13 895
Reparationer	475 592	509 469
Hissreparationer	47 389	75 038
Garagereparationer	14 764	200 056
Installation av bredband till samtliga lägenheter	0	270 156
Periodiskt underhåll: Trapphus	0	109 359
Periodiskt underhåll: VA	342 386	3 045
Periodiskt underhåll: Ventilation	275 520	141 607
Periodiskt underhåll: Garage	9 363 374	0
Periodiskt underhåll: Installationer	23 076	205 439
Periodiskt underhåll: Övernattning-/gästlgh	0	195 000
Periodiskt underhåll: el	128 471	0
Periodiskt underhåll: Övrigt	47 906	49 242
Fastighetsel	939 491	577 436
Värme	1 892 681	1 916 572
Vatten och avlopp	317 112	296 633
Avfallshantering	257 683	259 842
Försäkringskostnader	204 059	185 704
Självrisker	16 279	2 363
Kabel-tv	33 632	31 360
Bredband	189 884	258 016
Försäkringsersättningar	12 606	0
Förbrukningsinventarier	54 138	99 789
Förbrukningsmaterial	69 267	83 823
	15 936 214	6 550 716

M

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	428 000	290 000
Fastighetsavgift	349 370	338 330
Fastighetsavgift, ändrad taxering	-2 760	0
Telefoni	6 473	6 048
Datorkommunikation	8 773	7 862
Hemsida	6 198	5 836
Porto	27 204	19 003
Föreningsgemensamma kostnader, julgranar mm	35 872	25 446
Revisionsarvode	48 211	41 742
Ekonomisk förvaltning	210 415	201 344
Bankkostnader	3 932	4 570
Konsultarvoden	94 461	50 083
Projektledning	82 500	36 458
Upprättande av energidekl	0	17 545
Medlems-/föreningsavgifter	5 163	5 034
Övriga poster	159 553	79 893
	1 463 365	1 129 194

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	39 030	39 454
	199 030	199 454

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 323 671	200 323 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 323 671	200 323 671
Ingående avskrivningar	-32 016 691	-29 985 439
Årets avskrivningar	-2 031 252	-2 031 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 047 943	-32 016 691
Bokfört värde mark	94 522 148	94 522 148
Utgående värde mark	94 522 148	94 522 148
Utgående redovisat värde	260 797 876	262 829 128
Taxeringsvärden byggnader	216 000 000	159 200 000
Taxeringsvärden mark	428 800 000	301 800 000
	644 800 000	461 000 000

M

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	654 154	623 125
Avräkningskonto förvaltare	1 841 466	1 911 500
Moms kvartal 4	27 267	0
Fordran, Resurs Bank	13	0
	2 522 900	2 534 625

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Uppl ränteintäkter, konto Handelsbanken	59 614	0
Försäkringspremier	84 222	78 328
Skadedyrstillägg	86 032	0
Teknisk förvaltning	84 150	78 456
Fastighetsskötsel	48 826	45 524
Ekonomisk förvaltning	53 781	56 181
Kabel-tv	9 184	8 401
Larmöverföring	7 916	7 630
Bredband	15 496	15 870
Hemsida	3 118	3 138
Telefon	1 118	926
Bredband, föreningens eget	0	676
	453 457	295 130

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,35	2023-03-01	9 950 000	10 000 000
Stadshypotek	1,59	2023-04-30	9 100 000	9 300 000
			19 050 000	19 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			19 050 000	10 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 19 050 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 19 050 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms kvartal 4	0	167 654
	0	167 654

M

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

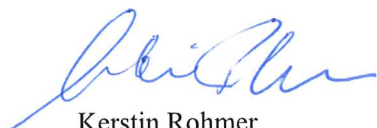
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	38 507	22 948
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	50 301	50 301
Arvode för revision	40 000	40 000
Uppvärmning	280 499	294 580
Fastighetsel	148 080	90 276
Renhållning	40 437	34 768
Vatten och avlopp	33 408	24 385
Städning	21 575	20 987
Reparationer, underhåll	1 346 082	45 262
Snöröjning	13 456	13 082
Övriga externa tjänster	0	9 294
Konsultarvoden	32 996	0
Förutbetalda avgifter och hyror	975 607	1 130 107
	3 180 948	1 935 990

M

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	132 000 000	132 000 000
	132 000 000	132 000 000

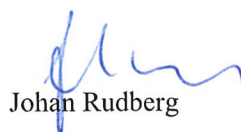
Stockholm 2023-05-03



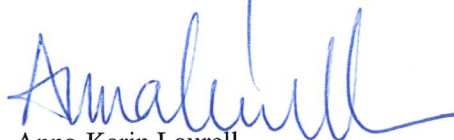
Kerstin Rohmer
Ordförande



Christian Gell



Johan Rudberg



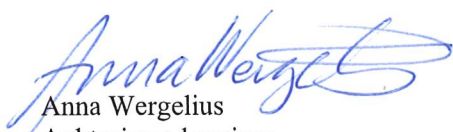
Anna-Karin Laurell



Johan Gagner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anna Wergelius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 3, org.nr 769605-4118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisorssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorans 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.

Stockholm den 10 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anna Wergelius
Auktoriserad revisor