

Årsredovisning 2022

Brf Ångslupen

769606-8720



Simpleko




VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGSLUPEN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.


Valberedning

Anna Araskog och Birgitta Olli.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed Suppleant BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. En extra föreningsstämma hölls 2022-11-21.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är delägare i Daggkåpans Samfällighet tillsammans med Brf Färgeriet och Brf Vintervägen. Föreningens andel är 54/209 lika med 25,84%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dränering, tele och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gatan Sickla Allé samt gångförbindelser. Sickla Allé samfällighetsförening består av de sex bostadsrättsföreningarna som använder Sickla Allé som infartsgata. Övriga föreningar är Brf Färgeriet, Brf Vintervägen, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 11,89%.

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Simpleko AB.

Styrelsen har tagit fram en 20-årig underhållsplan som uppdateras efter hand. Enligt gällande plan, som senast uppdaterades under 2020, kan kostnaderna för planerade underhållsåtgärder under en 20-årsperiod beräknas till omkring 6,7 miljoner kronor. Åtgärderna beräknas i huvudsak kunna finansieras genom årliga avsättningar till underhållsfond. Förutom underhållsåtgärder enligt denna plan sker löpande underhållsinsatser inom ramen för varje års budget.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll, som ska genomföras vart sjätte år, genomförs under hösten 2022 i föreningens fastigheter.

Under 2020 genomfördes radonmätning enligt gällande regler. Värdena uppmättes till 20-30 Bq/m³, dvs långt under gällande gränsvärden för bostäder som är 200 Bq/m³.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade en avgiftsfri månad i januari 2022. Årsavgifterna höjdes med 8% fr o m 2023-01-01 för att möta det ökade kostnadsläget.

Löpande reparationer och underhåll under räkenskapsåret genomfördes till en kostnad av 220 489 kronor varav 104 914 kronor avser reparation av försäkringsskada.

Planenligt underhåll 410 801 kronor, föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

I början av året togs ett nytt inpasseringssystem för entréportar och garageportar i drift.

Sedan i mars har föreningen upplåtit föreningslokalen som tillfälligt boende för ukrainska flyktingar. Föreningens årsstämma hölls därför utomhus.

Under sommaren utfördes bättringsmålning av fönster och balkongdörrar för plan 1-4 i båda husen.

I de utvändiga ventilationsventilerna har de finmaskiga näten avlägsnats för att förbättra ventilationen. Det kunde genomföras genom medlemmarnas egen försorg.

Under hösten genomfördes en rensning av lägenheternas ventilationskanaler inför den obligatoriska ventilationsbesiktning som därefter genomfördes.

Under hösten genomfördes också en spolning av alla köksavlopp och avloppsstammar.

Rökkanalerna till de kaminer som finns på plan fyra har sotats under hösten.

En extra föreningsstämma i december beslöt att de ukrainska flyktingarna skulle få möjlighet att bo kvar i föreningslokalen även efter årsskiftet, den tidpunkt som styrelsen tidigare satt som slutdatum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 961 924	4 274 784	4 238 153	4 161 522
Resultat efter fin. poster	-191 395	401 840	561 811	391 295
Soliditet, %	78	78	77	76
Yttre fond	3 123 907	2 841 239	2 491 239	2 156 239
Taxeringsvärde	166 000 000	117 000 000	117 000 000	117 000 000
Bostadsyta, kvm	5 138	5 138	5 138	5 138
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	716	716	716	702
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 638	5 832	6 119	6 606
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,65	0,83	0,92
Belåningsgrad, %	21,04	21,60	22,49	24,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Tar man hänsyn till en avgiftsfri månad uppgår årsavgiften 2022 till ett lägre belopp, 657 kr per kvm bostadsrättsyta.

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	104 725 000	-	-	104 725 000
Upplåtelseavgifter	295 710	-	-	295 710
Fond, yttre underhåll	2 841 239	-	282 668	3 123 907
Balanserat resultat	1 725 566	401 840	-282 668	1 844 738
Årets resultat	401 840	-401 840	-191 395	-191 395
Eget kapital	109 989 355	0	-191 395	109 797 960

BN

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 844 738
Årets resultat	-191 395
Totalt	<u>1 653 343</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-410 801
Balanseras i ny räkning	1 714 144
	<u><u>1 653 343</u></u>

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



BN



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 961 924	4 274 784
Rörelseintäkter		63 364	14 014
Summa rörelseintäkter		4 025 288	4 288 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 689 284	-2 401 591
Övriga externa kostnader	7	-175 095	-164 284
Personalkostnader	8	-74 336	-72 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 436	-1 061 436
Summa rörelsekostnader		-4 000 151	-3 700 180
RÖRELSERESULTAT		25 137	588 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 615	11 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-243 147	-198 673
Summa finansiella poster		-216 532	-186 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 395	401 840
ÅRETS RESULTAT		-191 395	401 840

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	137 658 223	138 715 375
Maskiner, inventarier och installationer	11	8 544	12 828
Summa materiella anläggningstillgångar		137 666 767	138 728 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 666 767	138 728 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 350	660
Övriga fordringar	12	7 781	14 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	223 706	192 616
Summa kortfristiga fordringar		240 837	207 661
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 100 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 112 881	816 034
Summa kassa och bank		1 112 881	816 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 453 719	2 123 695
SUMMA TILLGÅNGAR		140 120 485	140 851 898

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 020 710	105 020 710
Fond för yttre underhåll		3 123 907	2 841 239
Summa bundet eget kapital		108 144 617	107 861 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 844 738	1 725 566
Årets resultat		-191 395	401 840
Summa fritt eget kapital		1 653 343	2 127 406
SUMMA EGET KAPITAL		109 797 960	109 989 355
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	15	449 200	439 506
Summa avsättningar		449 200	439 506
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16-17	12 545 000	21 877 500
Summa långfristiga skulder		12 545 000	21 877 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	16 420 752	8 087 409
Leverantörsskulder		299 084	105 979
Skatteskulder		4 937	8 582
Övriga kortfristiga skulder		7 058	11 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	596 494	332 477
Summa kortfristiga skulder		17 328 325	8 545 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 120 485	140 851 898

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ångslupen 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	110 år
Inventarier och Installationer	5-10 år

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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



Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	2 415	1 610
El, moms	15 961	13 343
Försäkringsersättning	63 364	0
Hysesintäkter förråd	26 400	24 400
Hysesintäkter, p-platser	390 200	391 800
Kabel-TV / Internet	93 474	119 880
Årsavgifter, bostäder	3 373 447	3 680 124
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 112	2 849
Övriga intäkter	48 915	54 792
Summa	4 025 288	4 288 798

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	98 704	92 891
Fastighetsskötsel	750	250
Städning	75 552	73 105
Övrigt	24 780	18 396
Summa	199 786	184 642

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	115 575	113 699
Planenligt underhåll	410 801	67 332
Reparation försäkringsskada	104 914	0
Summa	631 290	181 031

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	99 763	89 521
Sophämtning	104 030	106 771
Uppvärmning	774 608	798 694
Vatten	245 628	243 771
Summa	1 224 029	1 238 757



Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Extra utdebiterat Samfällighet	0	150 634
Fastighetsförsäkringar	45 062	39 186
Fastighetsskatt	82 026	78 786
Kabel-TV	101 703	123 168
Samfällighetsavgift Daggkåpan	361 760	361 760
Samfällighetsavgift Sickla Allé	43 628	43 628
Summa	634 179	797 162

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	89 496	83 760
Förbrukningsmaterial	29 654	32 034
Revisionsarvoden	19 375	19 000
Övriga förvaltningskostnader	36 569	29 491
Summa	175 095	164 284

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 015	10 763
Styrelsearvoden	63 321	62 106
Summa	74 336	72 869

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	243 087	198 672
Övriga räntekostnader	60	1
Summa	243 147	198 673



Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	152 550 614	152 550 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>152 550 614</u>	<u>152 550 614</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 835 239	-12 778 087
Årets avskrivning	-1 057 152	-1 057 152
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 892 391</u>	<u>-13 835 239</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>137 658 223</u>	<u>138 715 375</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	43 000 000
Summa	166 000 000	117 000 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 780	42 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>42 780</u>	<u>42 780</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-29 952	-25 668
Avskrivningar	-4 284	-4 284
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-34 236</u>	<u>-29 952</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 544</u>	<u>12 828</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 781	14 385
Summa	7 781	14 385

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	47 851	45 062
Förvaltning	22 374	21 248
Inkomsträntor	2 825	0
Kabel-TV / Internet	26 274	26 882
Samfällighetsavgift Daggkåpan	111 920	87 210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 462	12 214
Summa	223 706	192 616

Not 14, Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
3 månaders placering SEB	1 100 000	1 100 000
Summa	1 100 000	1 100 000

Not 15, Övriga avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Fondmedel Sff Daggkåpan, årlig reservering 12 920 kr	12 920	46 854
Fondmedel Sickla Allé Sff, årlig reservering 43 628 kr	436 280	392 652
Summa	449 200	439 506

Ianspråktagande av fondmedel Sff Daggkåpan har skett under året med 46 854 (0) kronor.

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-09-28	0,66 %	9 202 500	9 312 500
SEB	2023-09-28	3,05 %	7 088 252	7 847 409
SEB	2025-08-28	0,69 %	12 675 000	12 805 000
Summa			28 965 752	29 964 909

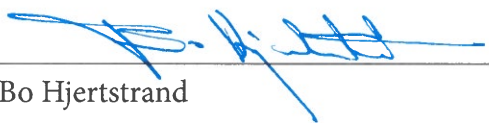
Varav kortfristig del 16 420 752 8 087 409


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 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 305 000	47 305 000
Summa	47 305 000	47 305 000


Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 000
El	10 133	8 712
Förutbetalda avgifter/hyror	377 966	37 940
Retroaktiv värme Sff Daggkåpan	0	89 587
Sociala avgifter	11 508	11 342
Styrelsearvode	36 628	36 097
Städning	6 926	6 719
Uppvärmning	128 013	120 011
Utgiftsräntor	5 820	3 069
Summa	596 494	332 477

Nacka, 2023 - 03 - 15
Ort och datum


Bo Hjerstrand
Ordförande

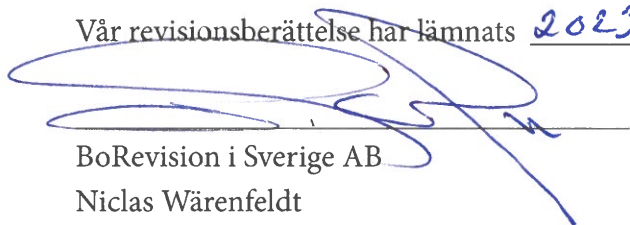

Bo Nilsson


Dan Näsman


Helena Skarin


Leif Lingbert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 27


BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångslupen, org.nr. 769606-8720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångslupen 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala den 27 / 3 - 2023



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor