

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro**

769636-2222

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2018-04-21.

#### *Organisation*

##### *Styrelsen*

Ali Beg Ordförande, Ledamot

Thomas Hjerpe Ledamot

Mattias Karlsson Ledamot

Andreas Marchner Ledamot

Per Molander Suppleant

Magnus Tholén Suppleant

##### *Fastigheten*

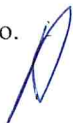
Fastighetsbeteckning: Örebro Startbanan 5

Adresser: Karlsdalsallén 15, 17, 19 och 19B

Total bostadsyta: 2084 kvm

Antal bostadsrätter: 31 st

Föreningen har sitt säte i Örebro.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har grannfastighetens projekt med hyresrätter och tillhörande kvartersgata, öster om föreningen, blivit färdigställd och inflyttad. Med detta är nu alla närliggande byggprojekt färdiga och har gjort att föreningens sammanhang och utemiljö blivit helt klar.

Under våren 2022 valde styrelsen att anlita Tyréns att utföra garantibesiktningen efter två år. Själva besiktningen utfördes i juni och under hösten åtgärdade byggherren Botrygg de flesta av de fel som framkom under besiktningen.

Styrelsen lade under första halvan av året mycket tid på att undersöka om vi skulle fortsätta med Botrygg som förvaltare eller byta till någon med mer lokal närvaro i Örebro. Kontakt togs med ett flertal olika kandidater. Detta arbete pausades när Botrygg i slutet av juni meddelade att de inte längre kommer att erbjuda förvaltning av bostadsrättsföreningar. Botrygg meddelade att Riksbyggen skulle ta över den tekniska förvaltningen från och med den 1 september och den ekonomiska förvaltningen vid årsskiftet.

Första rensning av cykelförråden påbörjades oktober 2022. Detta är en ganska lång process och kommer att slutföras våren 2023.

I slutet av året påbörjades radonmätning i våra fastigheter. Mätidosor placerades ut i 17 lägenheter.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut är 48 st.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022   | 2021   | 2020   | 2019  |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning                   | 1 822  | 1 925  | 660    | 0     |
| Resultat efter finansiella poster | -169   | 89     | 121    | 0     |
| Soliditet (%)                     | 68,6   | 68,3   | 68,0   | 100,0 |
| Skuld per kvm, kr                 | 11 878 | 12 001 | 12 124 | 0     |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 54 675 000           | 76 170                      | 44 490                 | 88 836            | 54 884 496        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 135 600                     | -46 764                | -88 836           | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -168 874          | -168 874          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>54 675 000</b>    | <b>211 770</b>              | <b>-2 274</b>          | <b>-168 874</b>   | <b>54 715 622</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                     | -2 274          |
| årets förlust                        | -168 874        |
|                                      | <b>-171 148</b> |
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 169 800         |
| i ny räkning överföres               | -340 948        |
|                                      | <b>-171 148</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 822 280                         | 1 924 810                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |            | <b>1 822 280</b>                  | <b>1 924 810</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -891 911                          | -780 761                          |
| Övriga externa kostnader  |            | -100 688                          | -116 718                          |
| Personalkostnader   |            | -47 529                           | -15 198                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -580 000                          | -580 000                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 620 128</b>                 | <b>-1 492 678</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>202 152</b>                    | <b>432 133</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -371 026                          | -343 297                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-371 026</b>                   | <b>-343 297</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-168 874</b>                   | <b>88 836</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-168 874</b>                   | <b>88 836</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-168 874</b>                   | <b>88 836</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 78 664 208        | 79 244 208        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>78 664 208</b> | <b>79 244 208</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>78 664 208</b> | <b>79 244 208</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 837               | 250               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 76 842            | 124 536           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>77 679</b>     | <b>124 786</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 030 044         | 940 975           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 030 044</b>  | <b>940 975</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 107 723</b>  | <b>1 065 761</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>79 771 931</b> | <b>80 309 969</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 54 675 000        | 54 675 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 211 770           | 76 170            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>54 886 770</b> | <b>54 751 170</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 274            | 44 490            |
| Årets resultat                               |            | -168 874          | 88 836            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-171 148</b>   | <b>133 326</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>54 715 622</b> | <b>54 884 496</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 8 465 000         | 16 930 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 465 000</b>  | <b>16 930 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 16 288 710        | 8 080 226         |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 436            | 134 878           |
| Övriga skulder                               |            | 2 977             | 7 239             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 225 186           | 273 130           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 591 309</b> | <b>8 495 473</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>79 771 931</b> | <b>80 309 969</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld per kvm.

Fastighetslån genom total bostadsyta

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2022             | 2021             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 652 523        | 1 652 523        |
| Övriga intäkter      | 169 757          | 272 287          |
|                      | <b>1 822 280</b> | <b>1 924 810</b> |



### Not 3 Driftskostnader

|                             | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 241 684        | 268 748        |
| Värme                       | 234 105        | -17 389        |
| Vatten                      | 69 346         | 72 202         |
| Renhållning                 | 39 334         | 29 124         |
| Fastighetskötsel            | 129 079        | 116 039        |
| Försäkring                  | 25 196         | 26 135         |
| Kabel-TV                    | 8 603          | 8 394          |
| Bredband                    | 27 900         | 27 900         |
| Övriga fastighetskostnader  | 71 227         | 6 684          |
| Vidarefakturerade kostnader | 0              | 204 610        |
| Reparation och underhåll    | 45 437         | 38 314         |
|                             | <b>891 911</b> | <b>780 761</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 79 970 000        | 79 970 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 970 000</b> | <b>79 970 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -725 792          | -145 792          |
| Årets avskrivningar                             | -580 000          | -580 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 305 792</b> | <b>-725 792</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>78 664 208</b> | <b>79 244 208</b> |

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedank, 2952690077                     | 1,44           | 2025-06-18                | 8 465 000                | 8 465 000                |
| Swedbank, 2952690069                    | 1,37           | 2023-06-21                | 8 465 000                | 8 465 000                |
| Swedbank, 2952690051                    | 2,96           | 2023-03-28                | 7 823 710                | 8 080 226                |
|   |                |                           | <b>24 753 710</b>        | <b>25 010 226</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 16 288 710               | 8 080 226                |

Lån 0069 och 0051 kommer att omplaceras, redovisas som kortfristig del i årsredovisningen.

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 395 000        | 25 395 000        |
|                      | <b>25 395 000</b> | <b>25 395 000</b> |

Örebro

Ali Beg  
Ordförande

Thomas Hjerpe

Mattias Karlsson

Andreas Marchner

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14

  
Pär Starck  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## Årsredovisning Brf Nikolai i Örebro 2022

Antal sidor: 13  
Verifikationsdatum: Mar 14 2023 01:39PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640725BE8AF44  
MAR 14 2023 01:39PM

## Deltagare

### Cristina Serghie (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)

cristina.serghie@botrygg.se

Skickades: Mar 07 2023 01:04PM

### Ali Beg (Esignatur)

Brf Nikolai i Örebro (769636-2222)

ali.beg.se@gmail.com

Signerad: Mar 10 2023 03:01PM

### Andreas Marchner (Esignatur)

amarc87@gmail.com

Signerad: Mar 13 2023 09:39PM

### Mattias Karlsson (Esignatur)

Brf Nikolai i Örebro (769636-2222)

mattan6631@gmail.com

Signerad: Mar 07 2023 01:09PM

### Thomas Hjerpe (Esignatur)

hjerpe.thomas@gmail.com






Signerad: Mar 10 2023 12:35PM

### Pär Starck (Esignatur)

par@stangebrorevision.se

Signerad: Mar 14 2023 01:39PM

## Registrerade händelser

|                        |   |                              |
|------------------------|---|------------------------------|
| Mar 07 2023<br>01:04PM | Cristina Serghie skickade dokumentet till deltagarna  | IP ADDRESS<br>212.247.51.116 |
| Mar 07 2023<br>01:04PM | Mattias Karlsson granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1832794/64072830a9dac">https://esign.simplesign.io/document/view/1832794/64072830a9dac</a>   | IP ADDRESS<br>94.191.137.83  |
| Mar 07 2023<br>01:09PM |  Ove Mattias Karlsson signerade dokumentet<br>GPS koordinater: Lat 59.2938 Long 18.0859<br>Signerad med: BankID (32830b62-238e-4ed3-9960-8db929389b03)       | IP-ADDRESS<br>94.191.137.83  |
| Mar 08 2023<br>08:58AM | Ali Beg granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1832795/64072833252de">https://esign.simplesign.io/document/view/1832795/64072833252de</a>  | IP ADDRESS<br>147.161.189.84 |
| Mar 10 2023<br>03:01PM |  Ali Beg signerade dokumentet<br>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717<br>Signerad med: BankID (de729ef6-c1f7-41e2-9afb-096018575ac7)                    | IP-ADDRESS<br>147.161.189.77 |
| Mar 10 2023<br>12:33PM | Thomas Hjerpe granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1832797/640728356e8c7">https://esign.simplesign.io/document/view/1832797/640728356e8c7</a>  | IP ADDRESS<br>83.253.71.99   |
| Mar 10 2023<br>12:35PM |  Rolf Thomas Hjerpe signerade dokumentet<br>GPS koordinater: Lat 59.2928 Long 15.1918<br>Signerad med: BankID (00f8ce76-9eeb-4820-911f-fb361082c0f8)         | IP-ADDRESS<br>83.253.71.99   |
| Mar 13 2023<br>09:28PM | Andreas Marchner granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1832798/64072837be1d0">https://esign.simplesign.io/document/view/1832798/64072837be1d0</a>   | IP ADDRESS<br>83.253.74.64   |
| Mar 13 2023<br>09:39PM |  Andreas Marchner signerade dokumentet<br>GPS koordinater: Lat 59.2928 Long 15.1918<br>Signerad med: BankID (d85d976b-5e3d-4dc8-946e-8746e3b58d3e)           | IP-ADDRESS<br>83.253.74.64   |
| Mar 14 2023<br>11:50AM | pär starck granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1832796/640728356b766">https://esign.simplesign.io/document/view/1832796/640728356b766</a>   | IP ADDRESS<br>79.138.115.133 |
| Mar 14 2023<br>01:39PM |  PÄR-ANDERS GUSTAF STARCK signerade dokumentet<br>GPS koordinater: Lat 58.4016 Long 15.6462<br>Signerad med: BankID (3815fb74-40fe-49b6-9d8b-46790563031a) | IP-ADDRESS<br>79.138.115.133 |
| Mar 14 2023<br>01:39PM | Dokumentet har signerats  |                              |

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro org.nr 769636–2222

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro** för år 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. [För K2-företag ska skrivningen lyda: "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 på fel, 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 revisionsstandard 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 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 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 mina 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, 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 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 Nikolai i Örebro** för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Linköping den 2023- 03-14



Pär Starck

Auktoriserad revisor