

# Årsredovisning

---

## *Brf Tornen - Nybohov*

769604-4457

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

*X*  
*4*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

#### ORDINARIE LEDAMÖTER:

Britt-Marie Eriksson  
Tommy Nylander  
Monika Dietrich  
Rickard Wide  
Magnus Hartzell

#### SUPPLEANTER:

Erik Lagerström  
Göran Bolin  
Bernhard Eriksson

#### REVISOR:

Roy Eide

#### VALBEREDNING:

Johan Lindberg  
Marie Blomstedt

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten och dessutom träffats för arbete i styrelserummet vid många tillfällen

#### MEDLEMSINFORMATION

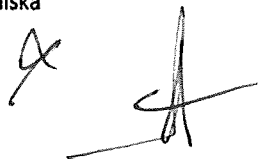
Brf Tornen-Nybohov består av 272 lägenheter, 1 lokal samt 2 antennkontrakt.  
Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt strävar mot låga driftskostnader.

#### FÖRENINGENS FASTIGHET

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 683 046 000 kronor, varav byggnad 281 370 000 kronor. Föreningens fastigheter var under 2022 fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

#### EKONOMI

Föreningen har under året anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning och Carin Forslund AB för den ekonomiska förvaltningen.

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

### Väsentliga händelser

Arbetet med värmepumparna slutfördes efter sommaren. De driftsattes senare under hösten och levererade redan i uppstarten ett bra bidrag till föreningen.

För att ytterligare sänka våra elkostnader har vi bytt ut alla gamla lampor och ersatt dessa med led armaturer.

Nya joniseringsaggregat har installerats i de rum där sopsugarna står. Det har medfört bättre och renare luft i våra källare. Miljöstugorna har fått doftrenare.

Utanför 65, 81 och 97:an har vi utökat antal platser för cykelparkering med nya cykelställ.

Bastun har under året helrenoverats och fått ett nytt aggregat.

Stämman 2022 beslutade att föreningen skulle teckna ett gruppavtal för bredband med Ownit. I början av oktober kunde alla som önskade börja nyttja ett billigare och snabbare bredband.

I höstas påbörjades upphandlingen av ny p-bevakning, störningsjour och trädgårdsmästare.

Föreningen har i slutet av året lämnat in en bygglovsansökan avseende solpaneler på våra sex tak.

De gamla vattenmätarna började bytas ut i december.

Under året har många möten hållits med både blivande och nuvarande entreprenörer & leverantörer. Styrelsen arbetar ständigt med att se över gällande avtal och hitta de bästa lösningarna för föreningen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	12 051	11 782	11 728	11 890
Resultat efter finansiella poster	-10 947	-6 370	-7 568	-5 931
Soliditet %	75	74	74	74
Belåningsgrad/Boa	5 911	6 175	6 180	6 187
Räntekänslighet	9	10	10	10
Drift/m2*	244	217	198	220
Avgift/m2 brf-yta **	398			

\* I drift ingår; El, värme, vatten, sopor, städ och snöröjning

\*\* Avgift per m2/brf-yta 221231 är på 398 kr.

Total boyta: 19 366 m2 Varav brf-yta: 16 341 m2



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	334 218 768	74 615 528	12 489 507	-61 397 709	-6 370 107
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Sålida lägenheter	5 388 728	11 406 272			
Avsättning underhållsfond			1 352 544	-1 352 544	
Årets resultat				-6 370 107	6 370 107
Årets resultat					-10 946 962
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>339 607 496</b>	<b>86 021 800</b>	<b>13 842 051</b>	<b>-69 120 360</b>	<b>-10 946 962</b>

	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>353 555 987</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Sålida lägenheter	<b>16 795 000</b>
Avsättning underhållsfond	<b>0</b>
Årets resultat	<b>0</b>
Årets resultat	<b>-10 946 962</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>359 404 025</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-69 120 360
Årets resultat	-10 946 962
<i>Summa</i>	<i>-80 067 322</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	2 049 138
Balanseras i ny räkning	-82 116 460
<i>Summa</i>	<i>-80 067 322</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

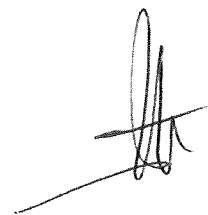
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 050 833	11 782 374
Övriga rörelseintäkter		–	34 481
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 050 833</b>	<b>11 816 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-16 418 671	-11 531 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-4 950 896	-4 844 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 369 567</b>	<b>-16 375 947</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 318 734</b>	<b>-4 559 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 234	12 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 662 462	-1 823 639
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 628 228</b>	<b>-1 811 015</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 946 962</b>	<b>-6 370 107</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 946 962</b>	<b>-6 370 107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 946 962</b>	<b>-6 370 107</b>



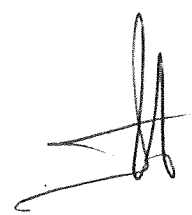
## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	461 598 157	464 446 347
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	8 156 439	136 686
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>469 754 596</b>	<b>464 583 033</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>469 754 596</b>			
<b>464 583 033</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående nyanläggningar		47 500	91 838
<i>Summa varulager m.m.</i>		<b>47 500</b>	<b>91 838</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 095 847	1 937 188
Övriga fordringar		50 021	784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		997 998	898 098
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>3 143 866</b>	<b>2 836 070</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 485 902	11 710 841
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>7 485 902</b>	<b>11 710 841</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
<b>10 677 268</b>			
<b>14 638 749</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>480 431 864</b>			
<b>479 221 782</b>			



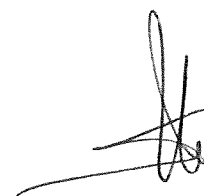
		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	9	425 629 296	408 834 296
Fond för yttre underhåll		13 842 051	12 489 507
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>439 471 347</i>	<i>421 323 803</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 120 360	-61 397 709
Årets resultat		-10 946 962	-6 370 107
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-80 067 322</i>	<i>-67 767 816</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>359 404 025</b>	<b>353 555 987</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	92 000 000	80 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 473 025	39 580 000
Förskott från kunder		36 697	13 776
Leverantörsskulder		1 326 880	1 211 561
Aktuella skatteskulder		898 956	862 496
Övriga skulder		21 759	45 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 270 522	3 952 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 027 839</b>	<b>45 665 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>480 431 864</b>	<b>479 221 782</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-9 318 734	-4 559 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	4 950 896	4 844 535
Erlagd ränta	-1 628 228	-1 811 015
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-5 996 066</i>	<i>-1 525 572</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-307 796	-169 015
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	469 019	-41 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 834 843</b>	<b>-1 736 211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-10 078 121	-3 490 995
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 078 121</b>	<b>-3 490 995</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Försäljning av lägenheter	16 795 000	8 150 000
Amortering av lån	-5 106 975	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 688 025</b>	<b>8 030 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 224 939</b>	<b>2 802 794</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 710 841</b>	<b>8 908 047</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 485 902</b>	<b>11 710 841</b>





## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

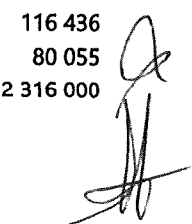
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter bostadsrätt	6 511 633	6 286 600
	Hyra bostäder	4 166 814	4 375 067
	Hyra lokaler	270 075	263 082
	Hyra parkering	371 400	247 196
	Vattendebitering	360 964	373 607
	Gästlägenhet	60 300	53 900
	Gym	134 923	111 363
	Övriga intäkter	146 759	71 560
	Försäkringsersättning	–	34 481
	Bredband	27 966	–
		<b>12 050 834</b>	<b>11 816 856</b>

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Värme	2 176 819	2 520 713
	Elkostnader	1 060 361	471 075
	Vatten och avlopp	429 232	447 860
	Städning och renhållning	393 078	435 446
	Sophämtning och grovsopor	542 658	329 010
	Hissar	489 192	346 049
	Lås	143 948	121 736
	Snöröjning	124 904	113 636
	Gård/ Trädgårdsskötsel	318 126	235 844
	Fastighetsskötsel	961 880	872 488
	Övriga fastighetskostnader	1 175 923	736 524
	Fastighetsskatt	463 628	435 328
	Försäkring	294 137	279 448
	Kabel-TV och Bredband	317 797	194 301
	Gemensamhetsanläggningar	107 064	116 436
	Teknisk förvaltning	70 534	80 055
	Tomträttsavgäld	2 715 500	2 316 000



Underhåll av fastighet	2 945 423	-
	<b>14 730 204</b>	<b>10 051 949</b>

Not 4 Övriga kostnader och köpta tjänster	2022	2021
Mäklararvoden	200 528	118 175
Ekonomisk förvaltning	548 128	538 163
Revisorsarvode	38 126	36 250
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	403 612	419 989
Advokatskostnader	196 488	93 750
Övriga köpta tjänster	-	40 129
Övriga förvaltningskostnader	301 585	196 171
Strömavbrott 2021	-	16 976
Inbrott 2021	-	19 860
	<b>1 688 467</b>	<b>1 479 463</b>


Not 5 Avskrivningstider

Anläggningstillgång	Avskrivning
Byggnader - stomme	0,5%
Byggnader - fasad	1%
Byggnader - fönster	1%
Byggnader - yttertak	1%
Trädgård	2%
Förbättring byggnader	0,5%
Tvättstuga	5%
Hissar	2%
Balkonger	2%
Övriga förbättringar	2%
Miljöstugor	4%
Övervakning	6,67%
Inpasseringssystem	5%
Löpband	20%
Värmepumpar	10%
Vattenmätare	10%
Bastu	10%
Cykelrum	10%
Nödbelysning	10%



Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	508 003 711	504 683 574
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 015 340	3 320 137
	Utgående anskaffningsvärden	510 019 051	508 003 711
	Ingående avskrivningar	-43 557 364	-38 747 001
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 863 530	-4 810 363
	Utgående avskrivningar	-48 420 894	-43 557 364
	<b>Redovisat värde</b>	<b>461 598 157</b>	<b>464 446 347</b>
	Taxeringsvärden	683 046 000	450 848 000

Not 7	Löpband	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 858	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	170 858
	Utgående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Ingående avskrivningar	-34 172	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 172	-34 172
	Utgående avskrivningar	-68 344	-34 172
	<b>Redovisat värde</b>	<b>102 514</b>	<b>136 686</b>



Not 8	Övriga installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	8 062 761	-
	Utgående anskaffningsvärden	8 062 761	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 836	-
	Utgående avskrivningar	-8 836	-
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 053 925</b>	<b>-</b>

Installation av värmepumpar skedde under 2022.

Not 9	Försäljning lägenheter	2022-12-31	2021-12-31
	Av föreningen sålda lägenheter (4 st)	16 795 000	8 150 000
		<b>16 795 000</b>	<b>8 150 000</b>

Föreningen sålde under 2022 fyra (4) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.  
Under 2021 såldes två (2) lägenheter.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

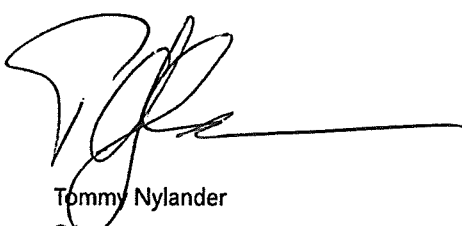
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2022	Belopp 2021
Handelsbanken 179491	1,39%	2024-06-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 231263	0,74%	2023-12-01	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken 850616 (rörligt)	0,55%	2023-03-01	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken 486197 (rörligt)	3,07%	2023-03-01	6 473 025	11 580 000
Handelsbanken 324906	0,61%	2025-12-01	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken 436718	0,99	2026-01-30	18 000 000	0
Summa lån Handelsbanken			78 473 025	65 580 000
SBAB 19606546	1,87%	2025-01-17	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606511	2,5%	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606635			0	18 000 000
Summa lån SBAB			36 000 000	54 000 000
Summa lån			114 473 025	119 580 000
Varav kortfristig del			22 540 925	39 580 000

Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>

UNDERSKRIFTER



Magnus Hartzell



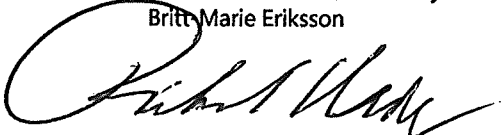
Tommy Nylander



Britt Marie Eriksson



Monika Dietrich



Rickard Wide

Min revisionsberättelse har lämnats

24/4-2023



Roy Eide

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen Nybohov  
Org.nr. 769604-4457

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomen Nybohov 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 och kassaflöde 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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, 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 Brf Tornen Nybohov för år 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 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:

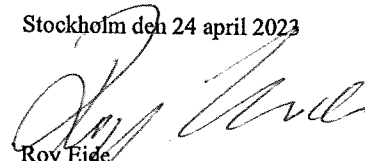
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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.

Stockholm den 24 april 2023



Roy Eide  
Auktoriserad revisor