

# Årsredovisning 2022

BRF LÖVET 3 & 5

716421-9359



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖVET 3 & 5

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-05-25.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lövdalen 4 på adressen Backvägen 5 och Backvägen 3. i Solna. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 362 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gunilla Sonnebring	Ordförande
Olle Nilsson	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Johan Hagenbjörk	Ledamot
Sofia Jägerlind Puuri	Ledamot
John Lindgren	Suppleant
Pontus Olsson	Suppleant

Tuuli Tanska och Anneli Dahlström (sammankallande).

STP JK JH @J dhp

## VALBEREDNING

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

## REVISORER

Tomas Ericson    Revisor    BoRev

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2006    Stambyte kök och badrum
- 2008    Fasaderna renoverade
- 2014    Takomläggning
- 2015    Relining
- 2017    Sopkärl istället för sopnedkast
- 2018    Byte av fjärrvärmecentraler
- 2019    Hissrenovering
- 2020    Balkongrenovering
- 2022    Markarbete, dränering, regnvattenhantering och asfaltering

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	OwnIt
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabel TV	Tele2
Hissar	St Eriks Hiss
Vatten	Solna Vatten
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp som underhåller tomt och rabatter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Med bakgrund av ökade räntor och den höga inflationstakten under 2022 genomförde styrelsen en grundlig analys av föreningens långsiktiga ekonomi som presenterades för medlemmarna. Med stöd av denna analys beslutade styrelsen att höja föreningens samtliga avgifter med 12 % inför 2023. Föreningen har en låg belåningsgrad på 3 920 kr/kvm boa men i och med att föreningen har rörliga räntor sedan början av 2022 får ränteökningarna snabbt genomslag.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar genomförda.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året genomfört dräneringsarbete runt husen och dagvattenbrunnar har bytts. Marken vid de asfalterade ytorna kring husen har höjts och asfalterats om.

Brandluckorna i bägge hus har bytts till elektriska luckor med vädringsfunktion.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 847	2 848	2 843	2 869
Resultat efter fin. poster	-1 274	458	-4 112	-726
Soliditet, %	76	76	75	76
Yttre fond	444	183	330	477
Taxeringsvärde	141 056	109 991	109 991	109 991
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 920	3 920	4 149	3 966

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	52 114	-	-	52 114
Upplåtelseavgifter	8 998	-	-	8 998
Fond, yttre underhåll	183	-	262	444
Balanserat resultat	-4 794	458	-262	-4 598
Årets resultat	458	-458	-1 274	-1 274
<b>Eget kapital</b>	<b>56 959</b>	<b>0</b>	<b>-1 274</b>	<b>55 685</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 598
Årets resultat	-1 274
<b>Totalt</b>	<b>-5 872</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	423
Att från yttre fond i anspråk ta	-444
Balanseras i ny räkning	-5 851
	<b>-5 872</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		2 847	2 848
Rörelseintäkter		0	69
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 848</b>	<b>2 917</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 908	-1 426
Övriga externa kostnader	8	-151	-118
Personalkostnader	9	-190	-144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664	-664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 913</b>	<b>-2 352</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 065</b>	<b>565</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-209	-107
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209</b>	<b>-107</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 274</b>	<b>458</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 274</b>	<b>458</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	72 904	73 560
Maskiner och inventarier	12	16	24
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 920</b>	<b>73 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 920</b>	<b>73 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	23
Övriga fordringar	13	11	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84	80
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101</b>	<b>115</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		435	939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>435</b>	<b>939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>535</b>	<b>1 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 455</b>	<b>74 638</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 113	61 113
Fond för yttre underhåll		444	183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 557</b>	<b>61 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 598	-4 794
Årets resultat		-1 274	458
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 872</b>	<b>-4 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 685</b>	<b>56 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 100	17 100
Leverantörsskulder		129	129
Skatteskulder		6	11
Övriga kortfristiga skulder		-3	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	537	441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 770</b>	<b>17 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 455</b>	<b>74 638</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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
Hysesintäkter, bostäder	175	173
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	184	192
Årsavgifter, bostäder	2 470	2 470
Övriga intäkter	10	72
<b>Summa</b>	<b>2 848</b>	<b>2 917</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	187	15
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	59	61
Trädgårdsarbete	5	2
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>79</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	99	128
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>128</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	114	0
Gård/markytor	1 168	0
Källarutrymmen	19	0
<b>Summa</b>	<b>1 301</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	230	162
Sophämtning	107	110
Uppvärmning	669	694
Vatten	75	85
<b>Summa</b>	<b>1 081</b>	<b>1 051</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	41	39
Fastighetsskatt	119	115
Kabel-TV	15	15
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>169</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	2
Juridiska kostnader	30	4
Kameral förvaltning	54	53
Revisionsarvoden	13	12
Övriga förvaltningskostnader	53	47
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>118</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	45	34
Styrelsearvoden	143	108
Övriga personalkostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>144</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	209	107
<b>Summa</b>	<b>209</b>	<b>107</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80 367	80 367
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 367</b>	<b>80 367</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 806	-6 150
Årets avskrivning	-656	-656
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 462</b>	<b>-6 806</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>72 904</b>	<b>73 560</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 966</i>	<i>30 966</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 056	42 991
Taxeringsvärde mark	85 000	67 000
<b>Summa</b>	<b>141 056</b>	<b>109 991</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	458	458
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>458</b>	<b>458</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-434	-427
Avskrivningar	-8	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-442</b>	<b>-434</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11	13
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	47	44
Förvaltning	24	23
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>80</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	2,93 %	9 400	9 400
Swedbank	2023-01-28	2,38 %	7 700	7 700
<b>Summa</b>			<b>17 100</b>	<b>17 100</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>17 100</i>	

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	22	0
Förutbetalda avgifter/hyror	264	237
Löner	69	69
Sociala avgifter	21	21
Städning	5	0
Uppvärmning	98	100
Utgiftsräntor	58	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>441</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 250	29 250
<b>Summa</b>	<b>29 250</b>	<b>29 250</b>

## Underskrifter

Soms, 2023 - 03 - 29

Ort och datum

Gunilla Sonnebring  
Gunilla Sonnebring  
Ordförande

Sofia Jägerlind Puuri  
Sofia Jägerlind Puuri  
Ledamot

Olle Nilsson  
Olle Nilsson  
Ledamot

Johan Hagenbjörk  
Johan Hagenbjörk  
Ledamot

Johan Karlsson  
Johan Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 12

Tomas Ericson  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5, org.nr 716421-9359

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Uppsala den 12 april 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor