

Årsredovisning 2022

BRF EKEN 22

702000-4474



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKEN 22

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).



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 kommit 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 1950-05-06.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Säven 2 på adressen Sköntorpsvägen 1 i Årsta. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 002 kvm och 3 hyreslokaler om totalt 300 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mathias Berg	Ordförande
Andreas Lavotha	Sekreterare
Björn Ryman	Kassör
Karin Nilsson	Ordinarie styrelseledamot
Johan Hansson	Suppleant
Isabell Bergström	Suppleant

VALBEREDNING

Lena Berg och Anders Bjernudd

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen; två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Britt-Marie Juslin	Internrevisor
Dan Hansén	Revisorssuppleant
Åsa Thelin	Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2022 Byte av styrsystem för fjärrvärmeanläggning
- 2022 Åtgärdande av punkter från garantibesiktning av relining av rör i källaren
- 2022 Stamspolning av samtliga köksstammar

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Injustering och optimering av värmesystem
- 2023 Energieffektivisering av fastigheten
- 2023 Uppfräschning av bastun med nya lavar och målning av väggar i förrum

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Underhåll av tvättstugan	Entema AB
Entrémattan (tvätt)	Berendsen Textil Service AB
Styr & reglersystem	Schnider Electric
Trappstädning	Ren Standard
Snöröjning på tak	Solid Fastighetspartner AB
Låsservice	Låsbutiken J Lindström
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Service av Hissen	Kone
Byggservice/tjänster	Alltjänstpoolen

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Medlemmarna har genomfört vår- och höststädning av trädgården samt städning av källare och vind.

Under sommarhalvåret sköttes trädgården (gräsklippning, bevattning, rensning av ogräs) av medlemmarna i enlighet med teckningslista.

Under vinterhalvåret sköttes snöskottning och sandning av medlemmarna i enlighet med teckningslista.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En medlem drabbades av en vattenskada i ett badrum pga en spricka i en trycksatt vattenledning.

Hyresgästens Konceptism drabbades även av en vattenskada pga stopp i en avloppsstam.

EKONOMI

Fastigheten Säven 2, Stockholm, taxeringsvärde 66 419 000 kr varav markvärde 40 646 000kr.

Fastigheten är belånad till 8 % av taxeringsvärde.

För att hålla jämna steg med kostnadsutvecklingen beslutade styrelsen om en höjning av medlemsavgifterna på 10% från och med första januari 2023. Hyresgästernas lokalhyra höjs automatiskt med en uppräkningsenligt index.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ramavtal tecknat med Alltjänstpoolen erbjuder bygg och servicetjänster med rabatt för medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 487 815	1 480 948	1 424 596	1 410 834
Resultat efter fin. poster	-103 793	-533 070	-101 588	-81 720
Soliditet, %	7	8	15	17
Yttre fond	637 772	811 068	838 576	793 372
Taxeringsvärde	66 419 000	47 068 000	47 068 000	47 068 000
Bostadsyta, kvm	2 002	2 002	2 002	2 002
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	449	451	451	451
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 676	2 706	2 736	2 763
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,11	1,69	1,44
Belåningsgrad, %	93,13	91,95	90,82	89,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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	1 067 089	-	-	1 067 089
Upplåtelseavgifter	2 921 911	-	-	2 921 911
Fond, yttre underhåll	811 068	-	-173 296	637 772
Direkt kapitaltillskott	234 800	-	-	234 800
Balanserat resultat	-3 924 242	-533 070	173 296	-4 284 015
Årets resultat	-533 070	533 070	-103 793	-103 793
Eget kapital	577 557	0	-103 793	473 764

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 284 015
Årets resultat	-103 793
Totalt	-4 387 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	199 257
Balanseras i ny räkning	-4 587 065
	-4 387 808

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 487 815	1 480 948
Rörelseintäkter		2	46 501
Summa rörelseintäkter		1 487 817	1 527 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 177 648	-1 611 493
Övriga externa kostnader	7	-145 775	-167 240
Personalkostnader	8	-61 192	-60 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 562	-160 452
Summa rörelsekostnader		-1 538 178	-1 999 733
RÖRELSERESULTAT		-50 361	-472 284
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		177	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-53 609	-60 786
Summa finansiella poster		-53 432	-60 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 793	-533 070
ÅRETS RESULTAT		-103 793	-533 070

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 752 629	5 891 805
Maskiner och inventarier	11	42 766	57 152
Summa materiella anläggningstillgångar		5 795 395	5 948 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 795 395	5 948 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 667	47 547
Övriga fordringar	12	458 059	759 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 194	85 983
Summa kortfristiga fordringar		540 920	893 276
Kassa och bank			
Kassa och bank		126 089	1 912
Summa kassa och bank		126 089	1 912
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		667 009	895 188
SUMMA TILLGÅNGAR		6 462 404	6 844 145

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 223 800	4 223 800
Fond för yttre underhåll		637 772	811 068
Summa bundet eget kapital		4 861 572	5 034 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 284 015	-3 924 242
Årets resultat		-103 793	-533 070
Summa fritt eget kapital		-4 387 808	-4 457 311
SUMMA EGET KAPITAL		473 764	577 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 297 382	5 357 382
Övriga långfristiga skulder		73 250	32 000
Summa långfristiga skulder		5 370 632	5 389 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		122 859	381 727
Skatteskulder		6 462	4 669
Övriga kortfristiga skulder		22 183	24 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	406 504	406 686
Summa kortfristiga skulder		618 008	877 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 462 404	6 844 145

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken 22 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	1-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	432 335	424 108
Hysesintäkter, p-platser	81 300	82 800
Årsavgifter, bostäder	898 184	902 472
Övriga intäkter	75 998	118 069
Summa	1 487 817	1 527 449

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	74 229	62 376
Snöskottning	13 130	16 920
Städning	22 251	21 512
Trädgårdsarbete	7 990	18 065
Övrigt	0	5 625
Summa	117 600	124 497

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	14 098	0
Reparationer	214 217	399 694
VA	43 680	0
Ventilation	17 983	0
Övrigt plan. UH	0	314 500
Summa	289 979	714 194

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	85 103	54 503
Sophämtning	27 490	31 212
Uppvärmning	366 229	421 407
Vatten	58 548	53 779
Summa	537 370	560 901

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	1 353	1 343
Fastighetsförsäkringar	56 425	53 523
Fastighetsskatt	68 722	65 532
Kabel-TV	106 200	91 502
Summa	232 700	211 900

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 860	17 969
Juridiska kostnader	1 594	10 904
Kameral förvaltning	55 581	51 899
Revisionsarvoden	0	35 000
Övriga förvaltningskostnader	85 740	51 468
Summa	145 775	167 240

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	12 892	12 948
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	61 192	60 548

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53 609	60 611
Övriga räntekostnader	0	175
Summa	53 609	60 786

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 950 650	9 950 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 950 650	9 950 650
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 058 845	-3 919 669
Årets avskrivning	-139 176	-139 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 198 021	-4 058 845
Utgående restvärde enligt plan	5 752 629	5 891 805
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>561 104</i>	<i>561 104</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 773 000	21 358 000
Taxeringsvärde mark	40 646 000	25 710 000
Summa	66 419 000	47 068 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	255 784	255 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	255 784	255 784
Ingående ackumulerad avskrivning	-198 632	-177 356
Avskrivningar	-14 386	-21 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-213 018	-198 632
Utgående restvärde enligt plan	42 766	57 152

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	457 451	759 138
Skattekonto	608	607
Summa	458 059	759 745

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	356	285
Försäkringspremier	19 223	17 969
Förvaltning	22 643	21 518
Kabel-TV	28 821	26 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 151	19 662
Summa	79 194	85 983

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-08-23	0,98 %	867 382	887 382
Swedbank	2025-06-18	1,04 %	750 000	750 000
Swedbank	2026-02-25	0,99 %	3 740 000	3 780 000
Summa			5 357 382	5 417 382
Varav kortfristig del			60 000	60 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	31 250
El	14 475	8 822
Förutbetalda avgifter/hyror	250 206	222 201
Löner	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 176	14 956
Uppvärmning	54 481	60 902
Utgiftsräntor	8 746	8 834
Vatten	11 057	9 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 063	2 949
Summa	406 504	406 686

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 743 000	5 743 000
Summa	5 743 000	5 743 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Mathias Berg
Ordförande

Andreas Lavotha
Sekreterare

Björn Ryman
Kassör

Karin Nilsson
Ordinarie styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Britt-Marie Juslin
Internrevisor

Åsa Thelin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2023 15:20

SENT BY OWNER:

Ida Sulasalmi · 04.04.2023 09:22

DOCUMENT ID:

HklXNeUt-2

ENVELOPE ID:

HyXVeIFZ3-HklXNeUt-2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Eken 22.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS LAVOTHA andreaslavotha@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 09:31 04.04.2023 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/21) IP: 62.116.227.133
2. MATHIAS BERG mathiasberg77@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 11:58 04.04.2023 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/07) IP: 31.15.36.229
3. KARIN NILSSON karinnilssondanderyd@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 12:20 04.04.2023 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/20) IP: 37.153.239.152
4. Björn Ryman bjorn_ryman@yahoo.se	Signed Authenticated	04.04.2023 15:08 04.04.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/22) IP: 84.216.157.88
5. BRITT-MARIE JUSLIN brittmarijuslin23@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:12 04.04.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/10) IP: 83.250.50.201
6. Åsa Sofia Thelin asa.thelin@mazars.se	Signed Authenticated	04.04.2023 15:20 04.04.2023 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/26) IP: 158.174.152.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eken 22

Org. nr 702000-4474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eken 22 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 BRF Eken 22 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Eken 22 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.

Revisorans 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 revisionssed 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 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.

Stockholm, enligt digital signatur

Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Sofia Thelin

Revisor

Serienummer: 19710526xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-04-04 13:21:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>