

**BRF Vasastaden nr 9**  
**Org nr 716419-1798**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Larsson	Ordförande	2024
Fredrika Blom	Vice ordförande	2024
Fredrik Gustavsson	Sekreterare	2023
Margareta Hermansson	Ordförande	2023
Anja Visti	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jan Virking och Gerhard Böhm.

Föreningsstämman reserverade 48 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Magna 1 Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

4 st	3 rum och kök
3 st	2 1/2 rum och kök
13 st	2 rum och kök
3 st	1 rum och kök <sup>3</sup>
1 st	lokal

Nybyggnadsår enligt fastighetstaxeringen är 1929 och värdeår efter ombyggnad är 1987. Verkligt nybyggnadsår för den äldre husbyggnaden är 1909.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Total yta är 1 811 m<sup>2</sup>, varav bostäder 1 711 m<sup>2</sup> och lokal 100 m<sup>2</sup>. Lokalen hyrs ut till en yta av 58 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen innefattar brand, vattenskada, inbrott och ansvarighet. Dessutom ingår fullserviceavtal inklusive husbocksförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat ett avtal med Mark Södergren och Flink AB om lokalvård och fastighetsskötsel.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Väsentliga händelser under 2022**

Omläggning lån. Det större av de tre lån ( 5,6 MSEK) vi har hos SwedBank förföll och lades om med löptid på ett år. Ränthöjning från 0,96% till 2.205%.

Stampsplning. Swoosh stampsplade avloppsledningarna. Kostnad c:a 35.000:-

Ny porttelefon. Det gamla porttelefonsystemet byttes till ett nytt. Kostnad totalt 108.000:-

Fel i vattensystemet. En läckande blandare krävde felsökning och åtgärder i trapphus A. Kostnad c:a 25.000:-

Tvättstugan. Byte av maskiner och omläggning av golv. Kostnad totalt 325.000:-

Fönsterbyten. Byte av fönster mot Stora Gatan och Västmannagatan. 14 av 20 lägenheter åtgärdades före årsskiftet. Resterande lägenheter samt restarbeten, fönsterbleck och markiser, genomförs efter årsskiftet. Total kostnad c:a 1,4 MSEK från vilken ett kommunalt bidrag på 0,2 MSEK skall dras bort.

**Händelser 2023, planering**

Avgiftshöjning med 5,4%

Omläggning av lån. Lånet på 1,7 MSEK och ränta 1,47% skall läggas om i mars.

OVK. Obligatorisk Ventilations-och Klimatkontroll skall ske under 2023

Energibesparing. Som ett led i att få ner energikostnaden planeras termostatbyten på alla element i alla lägenheter.

En konsultinsats planeras för att undersöka och ge förslag till energisparåtgärder.

Elkostnader. Lägenheternas och föreningens huvudsäkringar kommer att bytas till ett lägre värde i syfte att få ned nätkostnaden för dessa nätanslutningar.

Balkongdörrar. Flera balkongdörrar visar ålderstecken och behöver åtgärdas.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 342 684	1 334 684	1 332 684	1 332 684
Resultat efter finansiella poster	kr	-254 283	230 374	-18 222	126 694
Soliditet	%	16	19	17	17
Likviditet	%	218	732	709	656
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	752	752	752
Skuldsättning per kvm	kr	5 248	5 320	5 373	5 462
Energikostnad per kvm	kr	178	183	162	165
Räntekänslighet	%	7,2	7,3	7,4	7,5
Sparande per kvm	kr	278	272	276	283

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

GA

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	129 000	1 104 892	750 693	230 374
Reservering till yttre fond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-	-	
Balansering av föregående års resultat			230 374	-230 374
Årets resultat				<u>-254 283</u>
Belopp vid årets utgång	129 000	1 304 892	781 067	-254 283

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	781 067
Årets resultat	-254 283
	<u>526 784</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-494 886
I ny räkning balanseras	821 670
	<u>526 784</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-254 283
Dispositioner	294 886
	<u>40 603</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 010 006

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 684	1 334 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 342 684</b>	<b>1 334 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-613 514	-650 769
Periodiskt underhåll	4	-494 886	0
Övriga externa kostnader	5	-87 015	-77 226
Arvoden och personalkostnader	6	-58 868	-58 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 119	-251 119
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 505 402</b>	<b>-1 037 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-162 718</b>	<b>297 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	47 208	35 997
Räntekostnader		-138 773	-103 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 565</b>	<b>-67 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-254 283</b>	<b>230 374</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-254 283</b>	<b>230 374</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-254 283	230 374
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		494 886	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>40 603</b>	<b>30 374</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 789 155	9 040 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	737 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 526 655</u>	<u>9 040 274</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 300	2 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 300</u>	<u>2 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 528 955</b>	<b>9 042 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	7 666	10 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 999	29 819
Klientmedel i SHB		2 885 964	2 805 133
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 933 629</u>	<u>2 845 343</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 933 629</b>	<b>2 845 343</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 462 584</b>	<b>11 887 917</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>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 000	129 000
Fond för yttre underhåll		1 304 892	1 104 892
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 433 892</u>	<u>1 233 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		781 067	750 693
Årets resultat		-254 283	230 374
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>526 784</u>	<u>981 067</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 960 676</b>	<b>2 214 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 934 010	3 684 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 934 010</b>	<b>3 684 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 350 120	5 726 120
Leverantörsskulder		985 926	50 150
Övriga skulder	13	25 054	24 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 798	187 870
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 567 898</b>	<b>5 988 828</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 462 584</b>	<b>11 887 917</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-162 718	297 532
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar		251 119	251 119
Erhållen ränta		11 739	12 997
Erhållna utdelningar		35 469	23 000
Erlagd ränta		-138 773	-103 155
		<u>-3 164</u>	<u>481 493</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-7 455	126
Ökning/minskning leverantörsskulder		935 776	12 522
Ökning / minskning av kortfristiga skulder		19 294	36 528
		<u>944 451</u>	<u>530 669</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14	-737 500	0
		<u>-737 500</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-126 120	-94 590
		<u>-126 120</u>	<u>-94 590</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>944 451</b>	<b>530 669</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-737 500</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-126 120</b>	<b>-94 590</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>80 831</b>	<b>436 079</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 805 133</b>	<b>2 369 054</b>
		<u>2 885 964</u>	<u>2 805 133</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 885 964</b>	<b>2 805 133</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad, slutavskriven 2057 60 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 285 884	1 285 884
Övriga hyresintäkter	46 800	46 800
Övriga intäkter	10 000	2 000
Brutto	1 342 684	1 334 684
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 342 684</b>	<b>1 334 684</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	81 143	76 789
Reparationer, löpande underhåll	50 689	117 934
Elavgifter	57 919	57 506
Uppvärmning	214 608	221 125
Vatten och avlopp	41 492	45 521
Renhållning	40 608	21 926
Försäkringar	46 300	43 575
Kabel-TV / Internet	39 871	29 812
Övriga fastighetskostnader	3 527	1 964
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 357	34 617
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>613 514</u></b>	<b><u>650 769</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsspolning	37 344	0
Tvättmaskiner	229 600	0
Installation tvättutrustning	97 500	0
Installation porttelefon	106 263	0
Rep. WC-stol	24 179	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>494 886</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	540	339
Förbrukningsinventarier	7 061	0
Kontorsmaterial	0	369
Kommunikation	15 270	11 760
Revision	16 000	14 900
Föreningsmöten	1 469	4 981
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 675	36 740
Övriga förvaltningskostnader	7 400	7 537
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>87 015</u></b>	<b><u>77 226</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala kostnader	10 568	10 413
Kostnadsersättning	0	25
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>58 868</u></b>	<b><u>58 038</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 713	12 978
Övriga ränteintäkter	26	19
Utdelning MBF	27 600	23 000
Återbäring Länsförsäkringar	7 869	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>47 208</u></b>	<b><u>35 997</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 931 726	-3 680 607
Årets avskrivningar	-251 119	-251 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 845	-3 931 726
Utgående planenligt värde	<u>8 789 155</u>	<u>9 040 274</u>
Mark		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>8 789 155</u></b>	<b><u>9 040 274</u></b>

AK

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 442 000	13 706 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	7 600 000
	<hr/>	<hr/>
	27 442 000	21 306 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 200 000	21 200 000
Lokaler	242 000	106 000
	<hr/>	<hr/>
	27 442 000	21 306 000

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fönsterbyte	737 500	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	737 500	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	737 500	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	33	18
Skattefordringar	7 633	10 373
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>7 666</b>	<b>10 391</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,205	2023-05-24	5 600 000
Swedbank Hypotek	1,470	2023-03-24	1 684 000
Swedbank Hypotek	1,080	2024-12-20	2 000 130
Summa skulder till kreditinstitut			9 284 130
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-126 120
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 224 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 934 010
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 653 530

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 662 000	12 662 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 662 000</b>	<b>12 662 000</b>

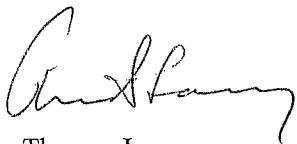
**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	14 488	14 277
Sociala avgifter	10 566	10 411
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>25 054</u></b>	<b><u>24 688</u></b>

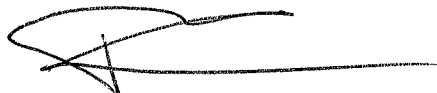
**Not 14 Ägarintressen i övriga företag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Västerås 2023-02-07



Thomas Larsson  
Ordförande



Fredrik Gustavsson



Fredrika Blom



Margareta Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Elisabeth Husdal  
Auktoriserad revisor

ak



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9, org.nr 716419-1798

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9 för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. K2 - Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 13 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink that reads 'Elisabeth Husdal'.

Elisabeth Husdal

Auktoriserad revisor