

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skattkistan

769632-6771

Räkenskapsåret

2022



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skattkistan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Läderstöveln 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 170 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 12 574 m² och åtta bostadsrättslokaler med en total area om ca. 680 m². Föreningen disponerar över 89 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dessa p-platser är fyra MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel-, barnvagns- och städtrum samt rullstolsförråd.

Föreningens lokaler

Föreningens lokal omfattar åtta bostadsrättslägenheter som användas som förskola.

<u>Bostadsrätthavare</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Stockholm kommun	Förskola	ja	680	-

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2020 erhållit 4 303 688 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att upplåtelse av lokaler sker till innehavare som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea, och lokalarea för föreningens hus. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2017.

Genomförda åtgärder

Besiktning taksäkerhet.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) av förskolans lokaler.

Filterbyte lägenheter.

Brytskydd har monterats på dörrar till fläktrum, miljörummen på Sandalettgatan 1, 7A och 7B samt styrelserummet.

Galler har monterats innanför rökluckorna längs fasaden på Spikskogsgatan 16, 18 och 20.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften och avgifterna för garage och bilplatser med 7 % från den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år.

Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånet som löpte ut 24 januari 2022 omförhandlades till en ränta på 1,25 % bundet till 20 januari 2027.
Byte av försäkringsbolag till Folksam via Söderberg & Partners från 1 januari 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 3 785 000 (4 100 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 24 (29) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tio (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Filterbyte lägenheter.

Byte av baksand lekplats innergård.

Oljning sandlådesarg lekplats innergård.

Oljning sittbänkar och bord innergård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 278 (268).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Nawal Ablouh	Ledamot	Ordförande
Åsa Lundell	Ledamot	
Poli Poli	Ledamot	
Peter Hellström	Ledamot	
Niklas Svenningsson	Ledamot	
Göran Berg	Suppleant	
Christoffer Leijon	Suppleant	
Martin Westerling	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Trendelina Vllasa som ledamot.

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

Styrelsen har under året hållit tio (elva) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättskyddförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Viji Prabhu Sammankallande
Mikael Flyborg
Thomas Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2017.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	11 056	10 955	8 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 569	-757	382
Soliditet (%)	81,68	81,37	80,00
Årsavgift/m ² boarea	672	672	672
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	69 499	69 895	70 292
Lån per m ² boarea, kr	12 571	12 872	13 198
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	11 926	12 211	12 521
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,44	1,08
Fastighetens belåningsgrad, %	18,10	18,40	18,80

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 37,6/m³.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 720 000	421 874 000	418 046	-36 278	-757 333
Disposition av föregående års resultat:			397 620	-1 154 953	757 333
Årets resultat					-1 569 097
Belopp vid årets utgång	297 720 000	421 874 000	815 666	-1 191 231	-1 569 097

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-1 191 231
Årets resultat	-1 569 097
	-2 760 328

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	397 620
Balanseras i ny räkning	-3 157 948
	-2 760 328

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	11 055 557	10 955 329
Summa rörelseintäkter m.m.		11 055 557	10 955 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 375 505	-3 518 524
Övriga externa kostnader	4	-424 704	-476 595
Personalkostnader	5	-261 066	-248 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 151 036	-5 111 346
Summa rörelsekostnader		-10 212 311	-9 354 585
Rörelseresultat		843 246	1 600 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		629	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 412 972	-2 359 321
Summa finansiella poster		-2 412 343	-2 358 077
Resultat efter finansiella poster		-1 569 097	-757 333
Resultat före skatt		-1 569 097	-757 333
Årets resultat		-1 569 097	-757 333

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	873 879 364	878 862 868
Inventarier, verktyg och installationer	7	542 233	709 765
Summa materiella anläggningstillgångar		874 421 597	879 572 633
Summa anläggningstillgångar		874 421 597	879 572 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		229 433	7 895
Övriga fordringar	8	3 534 104	3 651 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	242 445	573 369
Summa kortfristiga fordringar		4 005 982	4 232 831
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		180 438	101 583
Summa kassa och bank		180 438	101 583
Summa omsättningstillgångar		4 186 420	4 334 414
SUMMA TILLGÅNGAR		878 608 017	883 907 047

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		719 594 000	719 594 000
Fond för yttre underhåll		815 666	418 046
Summa bundet eget kapital		720 409 666	720 012 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 191 231	-36 278
Årets resultat		-1 569 097	-757 333
Summa fritt eget kapital		-2 760 328	-793 611
Summa eget kapital		717 649 338	719 218 435
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	154 600 000	126 800 000
Summa långfristiga skulder		154 600 000	126 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10, 13	3 465 000	35 050 000
Leverantörsskulder		459 209	636 701
Skatteskulder		329 820	154 974
Övriga skulder	11	21 500	1 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 083 150	2 045 668
Summa kortfristiga skulder		6 358 679	37 888 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		878 608 017	883 907 047

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 569 097	-757 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 151 036	5 076 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 581 939	4 319 635
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-221 538	67 764
Förändring av kortfristiga fordringar	271 026	-133 425
Förändring av leverantörsskulder	-177 492	-9 907 124
Förändring av kortfristiga skulder	232 558	-1 272 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 686 493	-6 925 674
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-837 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-837 607
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 785 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 785 000	-4 100 000
Årets kassaflöde	-98 507	-11 863 281
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 680 802	15 544 083
Likvida medel vid årets slut	3 582 295	3 680 802

Likvida medel är summan av föreningens bankkonton och klientmedelskontot hos JM@Home.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 510 090	8 465 266
Årsavgifter lokaler	445 895	445 895
Hyror garage och parkeringsplatser	1 309 603	1 304 900
Andrahandsuthyrning	21 131	20 903
Årsavgifter bredband	448 580	446 277
Årsavgifter varmvatten	203 272	223 732
Övriga ersättningar	64 403	30 242
Vidarefakturerade fakturor	52 647	18 269
Öres- och kronutjämning	-64	-156
	11 055 557	10 955 328

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 557	154 841
Snöröjning och sandning	92 809	154 740
Entrémattor	68 333	54 210
Besiktning	2 520	5 701
Bevakningskostnader	0	2 228
Reparationer och underhåll	267 350	340 221
El	1 069 517	653 776
Värme	798 575	854 208
Vatten	335 852	104 996
Avfallshantering	83 812	90 973
Fastighetsförsäkring	171 446	74 944
Digitala tjänster	463 593	356 907
Fastighetsskatt	299 166	124 320
Städning utöver avtal	4 975	0
Teknisk förvaltning	580 140	471 600
Serviceavtal	62 781	74 859
Sommarunderhåll	10 370	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av förskolans lokaler	13 056	0
Brandskydd	30 653	0
	4 375 505	3 518 524

Fastighetsskatten för 2022 innehåller en extra reservering avseende skatt för 2020 på totalt 93 666 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	113 682	178 741
Förbrukningsmaterial	59 634	29 527
Telekommunikation	2 218	1 772
Hyses- och kundförluster	-4 985	47
Revisionsarvoden	32 438	38 175
Möteskostnad	5 319	6 473
Ekonomisk förvaltning	179 685	167 433
Extra debitering ekonomisk förvaltning	17 562	13 327
IT-tjänster	494	3 440
Bankkostnader	3 357	7 611
Advokat och rättegångskostnader	0	25 772
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	2 460
Medlems- och föreningsavgifter	9 740	0
Övriga externa kostnader	5 560	1 817
	424 704	476 595

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	198 650	188 799
Sociala avgifter	62 416	59 321
Styrelsearvode och sociala avgifter	261 066	248 120

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	887 584 000	887 584 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	887 584 000	887 584 000
Ingående avskrivningar	-8 721 132	-3 737 628
Årets avskrivningar	-4 983 504	-4 983 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 704 636	-8 721 132
Utgående redovisat värde	873 879 364	878 862 868
Taxeringsvärden byggnader	346 000 000	247 800 000
Taxeringsvärden mark	83 550 000	87 632 000
	429 550 000	335 432 000
Bokfört värde byggnader	584 315 844	589 299 348
Bokfört värde mark	289 563 520	289 563 520
	873 879 364	878 862 868

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	837 607	0
Inköp		837 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	837 607	837 607
Ingående avskrivningar	-127 842	0
Årets avskrivningar	-167 532	-127 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 374	-127 842
Utgående redovisat värde	542 233	709 765

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	132 247	1 874
Andra kortfristiga fordringar	0	60 000
Klientmedelskonto Handelsbanken	3 401 857	3 579 219
Momsfordran	0	10 474
3 534 104	3 651 567	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Serviceavtal	66 413	1 195
Försäkring	27 284	171 446
Varmvatten	30 096	91 680
Digitala tjänster	108 762	109 352
Ekonomisk förvaltning	0	44 921
Teknisk förvaltning	0	145 035
Årsavgift Bostadsrätterna	9 890	9 740
242 445	573 369	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	3 260 000	3 280 000
Nästa års omförhandlade lån	205 000	31 770 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	3 465 000	35 050 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	154 600 000	126 800 000
Summa skuld till kreditinstitut	158 065 000	161 850 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,23	2023-01-23	205 000	32 770 000
Nordea	1,37	2024-01-23	30 950 000	31 770 000
Nordea	1,49	2025-01-23	31 950 000	32 770 000
Nordea	1,9	2028-01-24	31 950 000	32 770 000
Nordea	1,25	2027-01-20	31 265 000	31 770 000
Nordea	4,02	2026-11-18	31 745 000	0
			158 065 000	161 850 000

Kortfristig del av långfristig skuld	3 465 000	35 050 000
--------------------------------------	-----------	------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 205 000 kr som kortfristig skuld. Resterande av lånet blev omförhandlad den 21 november 2022 till en ränta på 4,02 % och bindningstid till 18 november 2026.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 141 765 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	20 231	0
Övriga skulder	1 269	1 269
	21 500	1 269

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala kostnader	32 881	29 912
Räntekostnader	540 609	453 146
Förutbetalda hyror och avgifter	1 024 329	1 083 800
Tillgodo hyresgäster	39 590	4 979
Kostnader el	94 957	139 949
Kostnader värme	117 563	121 360
Kostnader vatten	73 847	58 907
Kostnader avfall	15 407	14 819
Bankkostnader	0	1 083
Styrelsearvoden	104 650	95 200
Kostnader revision	32 500	31 000
Kostnader mattor	6 592	5 265
Övriga kostnader	225	6 248
	2 083 150	2 045 668

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	168 000 000	168 000 000
	168 000 000	168 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Skattkistan

Nawal Ablouh
Ordförande

Åsa Lundell
Ledamot

Peter Hellström
Ledamot

Niklas Svenningsson
Ledamot

Poli Poli
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 18:54:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SKATTKISTAN 769632-6771 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 14:19:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NAWAL ABLOUH

Datum

Nawal Ablouh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 17:31:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA LUNDELL

Datum

Åsa Lundell

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 14:10:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS SVENNINGSSON

Datum

Niklas Svenningsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 14:27:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: POLI POLI

Datum

Poli Poli

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 17:24:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HELLSTRÖM

Datum

Peter Hellström

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skattkistan, org.nr 769632-6771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skattkistan 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 för föreningen.

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. 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 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 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 de 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 Skattkistan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 18:54:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post