



(OBS Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Atlas

769635-5945

Räkenskapsåret

2022



S1SvDe920i-rJgtwI92As

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Atlas får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor (kr). Uppgifter 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 Göteborgs kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheterna Krokslätt 33:7 och Krokslätt 33:11.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 6-8 våningar med totalt 146 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8661 m<sup>2</sup>, och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 275 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser varav 63 i garage samt tre mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen men dock inte bostadsrättstillägg vilket man som medlem behöver teckna själv.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheterna finns utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning. Föreningen har även en gästlägenhet samt gårdshus med bastu.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta, brandport, brandlarmsanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning tillsammans med Krokslätt 33:6, 33:8, 33:9 och 33:10.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen Krokslätt GA:19 avseende köryta i garage, brandport, belysning, VVS-anläggningar, kanalisation till ladduttag, samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar tillsammans med Krokslätt 33:8, 33:9 och 33:10.

#### *Väsentliga servitut*

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende brandluckor, dräneringsledningar, stuprör och dagvattenledningar inom kommunens intilliggande fastighet utgörande allmän platsmark i detaljplan. Fastigheten belastas även av servitut avseende fjärrvärme. I och med sammanläggning av fastigheterna 33:11 och 33:7 till fastigheten 33:12 tillkommer även rätt att nyttja, underhålla och bibehålla brandkårsbrytare och ledning från brandgasfläkt.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Lokal 1	-	-	49	vakant*
XiaoLU AB	restaurang	ja	77	2024-01-04
Natus Transport AB	kontor	ja	87	2023-12-01
ND Väst AB	kontor	ja	67	2024-01-31

\* Lokal 1 har en ny hyresgäst på väg som inträder i början av 2023

Föreningen är redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2021 erhållit 1 700 579 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m.16 februari 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 35 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

### *Genomförda åtgärder*

Föreningen har under året inte genomfört några större underhållsåtgärder men har sett över och beställt fler brytskydd till förrådsdörrar för att öka säkerheten. Arbetet med att förstärka säkerheten i förrådsutrymmena fortgår efter årsskiftet.

Två-årsbesiktning genomfördes i slutet av året med ett generellt mycket bra utlåtande på skicket av fastigheten. Åtgärder som ska utföras efter besiktningen har påbörjats och ska slutföras under början av 2023.

### *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 faktiskt förbrukning av varmvatten.

Under 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter faktisk förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 632 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning har debiterats med 37,6 kr/ m<sup>2</sup>.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed 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*

Byggnaderna färdigställdes under 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home för ekonomisk förvaltning. Från och med 2023-01-01 tar Bredablick Förvaltning över den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr/år.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 3 402 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Under året har 18 (15) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att sju (sex) lägenheter upplåtits i andra hand.

##### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har inte tecknat några nya väsentliga avtal under året. Avtal med DinBox för trapphusskärmar har sagts upp och skärmarna bytts ut. Löpande avtal behövs inte för de nya skärmarna.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	234
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	38
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	35
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	237

##### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022 haft följande sammansättning:

Christian Ståhlfors	Ledamot	Ordförande
Bengt Osvalder	Ledamot	
Mary Aghaei	Ledamot	
Niclas Winbladh	Ledamot	
Anna Ström	Ledamot	
Isac Andersson	Suppleant	
Jasmine Jadebond	Suppleant	
Lena Hallberg	Suppleant	
Sebastian Ahlbäck	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Henrik Krantz och Viktor Bengtsson som suppleanter.

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

Styrelsen har hållit 13 (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### Revisorer

Frejs Revisorer AB  
Ordinarie Sebastian Argillet Huvudansvarig

#### Valberedning

Kajsa Väringer  
Emma Skogman

Sammankallande

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 november 2017.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster	411	304
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	3 192	1 596
Resultat exkl. avskrivningar	3 603	1 923
Årets amorteringar	-3 402	-851
Årets likvidöverskott	201	1 072

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	7 676	3 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	411	304
Soliditet, %	77	77
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea, kr	65 499	65 868
Lån per m <sup>2</sup> boarea, kr	14 295	14 688
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea, kr	13 855	14 236
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,19
Fastighetens belåningsgrad, %	21,8	22,3

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	368 641 000	75 379 000			303 894
Disposition av föregående års resultat:			214 883	89 011	-303 894
Årets resultat					411 225
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>368 641 000</b>	<b>75 379 000</b>	<b>214 883</b>	<b>89 011</b>	<b>411 225</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserad vinst	89 011
Årets resultat	411 225
<b>Totalt</b>	<b>500 236</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	312 760
Balanseras i ny räkning	187 476
<b>Totalt</b>	<b>500 236</b>

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

Resultatet för föregående år avser perioden 1 juli 2021 till och med 31 december 2021.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 675 836	3 739 951
Övriga rörelseintäkter	3	0	198 821
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 675 836</b>	<b>3 938 772</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 852 691	-735 096
Övriga externa kostnader	5	-967 446	-347 718
Personalkostnader	6	-140 094	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 192 396	-1 596 198
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 152 627</b>	<b>-2 751 293</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 523 209</b>	<b>1 187 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		964	1 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 112 948	-884 901
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 111 984</b>	<b>-883 585</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>411 225</b>	<b>303 894</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	567 289 306	570 481 702
Pågående nyanläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>567 289 306</b>	<b>570 481 702</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>567 289 306</b>	<b>570 481 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 372
Övriga fordringar	9	1 525 665	3 962 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	245 266	275 876
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 770 931</b>	<b>4 262 316</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	486 827	4 676
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>486 827</b>	<b>4 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 257 758</b>	<b>4 266 992</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>569 547 064</b>	<b>574 748 694</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>			
Medlemsinsatser		444 020 000	444 020 000
Fond för yttre underhåll		214 883	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>444 234 883</b>	<b>444 020 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		89 011	0
Årets resultat		411 225	303 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>500 236</b>	<b>303 894</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>444 735 119</b>	<b>444 323 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	99 974 250	123 807 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 974 250</b>	<b>123 807 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	23 833 250	3 402 000
Leverantörsskulder		109 748	79 882
Skatteskulder		98 470	427 000
Övriga skulder	13	107 115	1 766 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	689 112	942 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 837 695</b>	<b>6 617 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>569 547 064</b>	<b>574 748 694</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### Avskrivningsprincip

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 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

Notera att siffrorna för 2021 endast avser sex månader.

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 474 772	2 737 368
Hysesintäkter lokaler	590 761	256 199
Hyrer garage och parkeringsplatser	1 001 697	472 127
Bredband	385 403	192 720
Andrahandsuthyrning	31 425	12 850
Varmvatten	152 720	57 286
Övriga intäkter *	39 057	11 402
Öresavrundning	1	-1
	<b>7 675 836</b>	<b>3 739 951</b>

\*Avser intäkter från övernattningslägenhet, bastu, fakturaavgifter, öresavrundning och förråd.

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Intäkt från entreprenör	0	198 821
	<b>0</b>	<b>198 821</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	364 162	130 845
El	553 137	258 641
Vatten	232 880	77 704
Avfall	164 400	81 674
Försäkring	45 644	11 350
Bredband	393 998	174 883
Öresavrundning		-1
Fastighetsskatt	98 470	0
	<b>1 852 691</b>	<b>735 096</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	47 609	30 346
Samfällighet	292 145	98 400
Telekommunikation	7 211	4 361
Revision	-1 125	23 750
Ekonomisk förvaltning	181 378	77 907
Teknisk förvaltning	430 000	107 500
Övriga kostnader*	10 228	5 453
Öresavrundning		1
	<b>967 446</b>	<b>347 718</b>

\*Avser kostnader för förbrukningsmaterial, bankkostnader, kreditupplysningar och avgift till Bolagsverket

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	106 600	55 000
Sociala avgifter	33 494	17 281
	<b>140 094</b>	<b>72 281</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	572 077 900	0
Inköp	0	40 000 000
Omklassificeringar	0	532 077 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>572 077 900</b>	<b>572 077 900</b>
Ingående avskrivningar	-1 596 198	0
Årets avskrivningar	-3 192 396	-1 596 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 788 594</b>	<b>-1 596 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>567 289 306</b>	<b>570 481 702</b>
Taxeringsvärden byggnader	218 047 000	84 470 000
Taxeringsvärden mark	68 800 000	21 312 000
	<b>286 847 000</b>	<b>105 782 000</b>
Bokfört värde byggnader	378 297 726	381 490 122
Bokfört värde mark	188 991 580	188 991 580
	<b>567 289 306</b>	<b>570 481 702</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	532 077 900
Omklassificeringar	0	-532 077 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran entreprenör	0	15 538
Skattekonto	1	1 675 834
Klientmedelskonto	1 525 664	2 140 696
Fordran insats	0	130 000
	<b>1 525 665</b>	<b>3 962 068</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	34 748	34 067
Bredband	31 765	31 871
Serviceavtal	16 876	6 209
Samfällighet	0	49 229
Teknisk förvaltning	107 500	107 500
Upplupen intäkt varmvatten	54 376	47 000
Öresavrundning	1	0
	<b>245 266</b>	<b>275 876</b>

### Not 11 Klientmedelskonto

Klientmedelskontot klassas som en övrig fordran. Se not 9.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

År	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	3 402 000	
Nästa års omförhandlade lån	20 431 250	0
Summa kortfristig del	23 833 250	3 402 000
Summa långfristig del	99 974 250	123 807 500
Summa skuld till kreditinstitut	123 807 500	127 209 500

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,65	2024-03-30	20 839 250	21 406 250
Stadshypotek	0,90	2026-03-30	20 837 250	21 404 250
Stadshypotek	1,19	2028-03-30	20 837 250	21 404 250
SEB	0,57	2023-03-28	20 431 250	20 998 250
SEB	0,78	2025-03-28	20 431 250	20 998 250
SEB	1,21	2027-03-28	20 431 250	20 998 250
			<b>123 807 500</b>	<b>127 209 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			23 833 250	3 402 000

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 med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 20 431 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kredit institut att uppgå till 106 797 500 kr.

### Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	45 615	4 252
Depositioner	61 500	61 500
	<b>107 115</b>	<b>65 752</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodo (skuld hyresgäst),	2 633	4 330
Förutbetalda hyresintäkter,	487 021	606 580
Periodiser hyresint, moms,	0	25 057
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 281
Upplupen ränta	2 905	2 987
Värme	52 505	51 157
El	38 400	112 232
Vatten	0	7 000
Avfall	14 616	13 713
Revision	18 750	46 750
Öresavrundning	1	0
	<b>689 112</b>	<b>942 087</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	128 060 000	128 060 000
	<b>128 060 000</b>	<b>128 060 000</b>

Bostadsrättsföreningen Atlas

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christian Ståhlfors  
Ordförande

Isac Andersson  
Suppleant (signerar i ordinarie ledamots frånvaro)

Mary Aghaei

Anna Ström

Niclas Winbladh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastian Argillet  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2023 11:15

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 01.03.2023 09:44

DOCUMENT ID:

rJgtwl92As

ENVELOPE ID:

S1SvDe920i-rJgtwl92As

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Atlas.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN STÅHLFORS christian.stahlfors@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2023 15:29 01.03.2023 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/04) IP: 66.250.3.35
2. ANNA STRÖM anna.strom1@telia.com	Signed Authenticated	08.03.2023 18:17 08.03.2023 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/13) IP: 90.229.225.40
3. Mary Aghaei maryaghaei86@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2023 21:10 08.03.2023 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/26) IP: 83.185.87.57
4. Niclas Robert Winbladh niclas.winbladh@hotmail.se	Signed Authenticated	09.03.2023 20:56 09.03.2023 07:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/15) IP: 90.231.4.66
5. ISAC ANDERSSON isac.andersson@hotmail.se	Signed Authenticated	17.03.2023 11:01 10.03.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/24) IP: 178.174.128.118
6. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	Signed Authenticated	17.03.2023 11:15 17.03.2023 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 80.252.209.68

\* 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 Bostadsrättsföreningen Atlas

Org.nr 769635-5945

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Atlas för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### **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 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**

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Atlas för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Göteborg den

**Frejs Revisorer AB**

---

Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor







# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.03.2023 11:28

SENT BY OWNER:  
Vanja Henriksson • 17.03.2023 11:27

DOCUMENT ID:  
B1IAue6bx2

ENVELOPE ID:  
rklaug6Ze2-B1IAue6bx2

DOCUMENT NAME:  
7-4 RB Atlas.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	 Signed	17.03.2023 11:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07)
	Authenticated	17.03.2023 11:28	Low	IP: 80.252.209.68

\* 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

