

# Bostadsrättsföreningen Ravalen

Org.nr: 769619-2199

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen, organisationsnummer 769619-2199, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Kista och beskattades senaste inkomståret som en ökta förening.

Föreningen bildades 2008-02-19. Byggnaden är uppförd 2009.

Föreningens säte är i Stockholms Kommun.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringsbolag.

### **Styrelse**

Ordförande	Liloz Kasem
Ledamot	Engla Nordling
Ledamot	Narsis Mian
Ledamot	Ria Jin
Suppleant	Ratul Ahsan

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2022

### **Revisor**

Extern	Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
--------	--

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Maria Kilic och Parviz Pourrajabi Imanabadi.

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Klsta Alléväg 33-37, Skagfjordsv 13

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2009

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagfjord 1

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1,5 rok	3	158
2 rok	26	1 902
3 rok	43	2 996.5
4 rok	11	900.5
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>5 517</b>

1 st Bostadsrättslokal

(Gruppboende)innehållande 6 st lgh.

Totalt 440 kvm

**Totalt antal bostadslägenheter: 82**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 5 517**

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	2	88

#### Garage

#### Antal platser

62

#### P-platser

#### Antal platser

6

### Föreningsfrågor

Föreningen ingår i en så kallad GA, gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Skagagård, vilken innefattar garage, innergård och miljöstationer mm.

Föreningen ingår även i Skagafjords Samfällighetsförening tillsammans med Brf Skagagård, Brf Odde och Brf Surtsö.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Teknisk förvaltning - CEMI AB

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Nedan finns händelserna i föreningen för verksamhetsåret 2022. Händelserna är uppdelade i tre kategorier ekonomi, fastighet, och boendetrivsel.

### **Ekonomi:**

- Genomfört marknadsmässig hyreshöjning för alla lägenheter
- Genomfört en schablonmässig höjning av värme

### **Fastigheten:**

- Upphandlat teknisk förvaltning via HSB Det innebär fastighetsförvaltare, service, städ, drift samt utemiljö
- Genomfört en stor service och underhåll av föreningens värme och ventilationssystem
- Stängt tvättstugan för att minska el-kostnaden
- Upphandlat byte av belysning i garaget till LED, detta för att minska el kostnaden
- Bytt nödtelefoner i hissar till 4G
- Renovering av gemensamma altaner
- Satt plattor mot den nedre delen av Surtsögatan
- Beställt konvertering till matavfall
- Monterat en ny sandlåda
- Kameraövervakning utanför tvättstugan
- Uppdaterat underhållsplanen

### **Boendetrivsel:**

Installerat in nytt bokningssystem till tvättstugan.  
Genomfört en lyckad städdag 8 maj

### **Fastigheten -framtida plan:**

- Trapphusmålning
- Polering av golv
- Stampolning

## Medlemsinformation

118 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 11 bostadsrätter har överlåtit.  
16 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
16 medlemmar har upptagits.

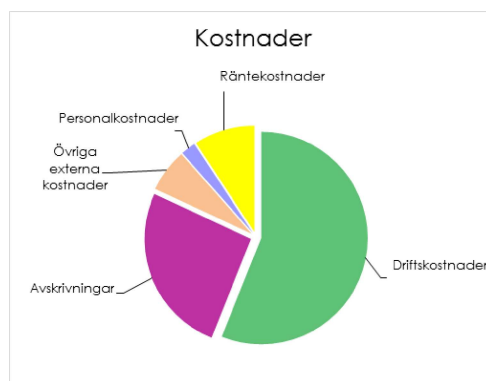
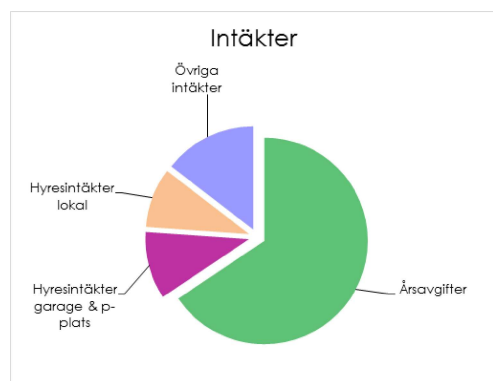
**82 bostadsrätter**

**118 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 515	4 568	4 645	4 643
Årsavgifter, tkr	3 349	3 340	3 345	3 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 288	-1 053	-906	-601
Soliditet <sup>1</sup> , %	76	76	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	605	606	605
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 648	7 679	7 715	7 735

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 173 169 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 514 000	1 253 736	-5 852 362	-1 052 858
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		620 000	-620 000	
Balanseras i ny räkning			-1 052 858	1 052 858
Årets resultat				-2 287 695
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 514 000</b>	<b>1 873 736</b>	<b>-7 525 220</b>	<b>-2 287 695</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 525 220
Årets resultat	-2 287 695
<b>Totalt</b>	<b>-9 812 915</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	500 730
Balanseras i ny räkning	-10 313 645
<b>Totalt</b>	<b>-9 812 915</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	4 515 170	4 567 997
Övriga rörelseintäkter	2	196 936	142 380
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 712 106</b>	<b>4 710 377</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-3 921 750	-3 127 270
Övriga externa kostnader	4	-457 508	-357 611
Personalkostnader	5	-158 265	-155 402
Avskrivningar		-1 816 080	-1 786 728
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 353 603</b>	<b>-5 427 011</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 641 497</b>	<b>-716 634</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 665	-336 491
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-646 198</b>	<b>-336 224</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 287 695</b>	<b>-1 052 858</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 287 695</b>	<b>-1 052 858</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 287 695</b>	<b>-1 052 858</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	175 767 525	177 476 230
Inventarier, verktyg och installationer		0	2 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 767 525</b>	<b>177 478 605</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>175 767 525</b>	<b>177 478 605</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		169 394	21 576
Övriga fordringar		24 924	5 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	387 513	294 649
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>581 831</b>	<b>321 296</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 634 716	4 220 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 634 716</b>	<b>4 220 411</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 216 547</b>	<b>4 541 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>179 984 072</b>	<b>182 020 312</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		1 873 736	1 253 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>146 387 736</b>	<b>145 767 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 525 220	-5 852 362
Årets resultat		-2 287 695	-1 052 858
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 812 915</b>	<b>-6 905 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>136 574 821</b>	<b>138 862 516</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	42 018 428	42 166 763
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 018 428</b>	<b>42 166 763</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	173 169	198 003
Leverantörsskulder		436 541	250 730
Skatteskulder		99 530	10 894
Övriga skulder		14 723	23 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	666 860	508 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 390 823</b>	<b>991 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 984 072</b>	<b>182 020 312</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10	10

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	3 090 134	3 092 844
Årsavgifter lokaler	246 664	246 664
Årsavgifter garage och p-platser	11 990	0
Hysesintäkter lokaler	134 868	131 352
Fastighetsskatt	31 959	27 048
Hysesintäkter förråd	14 400	13 800
Hysesintäkter garage och p-platser	488 130	473 580
Bredband	211 000	211 200
Övriga hyresintäkter	27 531	21 739
Debiterade vatten- och energikostnader	31 224	31 224
Debiterade värmekostnader	231 673	328 108
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-4 402	-9 562
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>4 515 171</b>	<b>4 567 997</b>

<b>Not 2. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vidarefakturerade kostnader	196 936	142 162
Övriga ersättningar och intäkter	0	218
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>196 936</b>	<b>142 380</b>

<b>Not 3. Drifkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	290 257	240 919
Uppvärmning	534 058	511 894
Vatten och avlopp	189 865	161 110
Sophämtning	98 923	133 345
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	100 296
Service värmeanläggning	15 581	0
Grundavtal hiss	93 534	42 323
Hissbesiktning	8 238	8 734
Övrig funktionell anläggningservice	62 390	86 881
Grovsopor/återvinning	5 562	13 688
Fastighetsskötsel	108 085	34 441
Fastighetsskötsel extra	7 373	9 984
Fastighetsstäd	157 840	153 124
Fastighetsstäd extra	11 729	0
Teknisk förvaltning	51 103	81 574
Trädgårdsskötsel	34 418	73 668
Snöröjning/sandning	66 730	62 947
Bevakningskostnader	10 974	3 363
Bredband	48 535	3 709
TV	157 836	202 134
Försäkring	93 472	71 474
Försäkringsskador	0	20 318
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	293 617	202 888
Tomträttsavgälder	456 700	456 700
Samfällighetskostnader	53 056	0
Förbrukningsinventarier	0	600
Övriga drifkostnader	79 427	50 429
Reparation och underhåll	117 455	10 019
Reparation och underhåll fönster	0	825
Reparation och underhåll portar och lås	2 631	59 557
Reparation och underhåll hiss	9 450	0
Reparation och underhåll tvättstuga	3 117	2 750
Reparation och underhåll lokaler	0	13 774
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	21 377
Reparation och underhåll garage och p-platser	63 218	31 112
Reparation och underhåll el	3 784	21 009
Reparation och underhåll VVS	147 665	73 126
Reparation och underhåll ventilation	100 457	39 179
Reparation och underhåll gård/trädgård	246 320	116 507
Reparation- och underhållsmaterial	21 336	11 491
Underhåll	21 313	0
Reparation sophantering/återvinning	14 636	0
Reparation uppvärmning	241 066	0
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>3 921 750</b>	<b>3 127 270</b>

<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Föreningsstämma	0	1 800
Medlems- och föreningsavgifter	7 169	7 120
Arvode ekonomisk förvaltning	120 106	116 705
Extra ekonomisk förvaltning	13 823	25 540
Revisionsarvode	17 449	16 826
Webbsida	8 485	6 758
Telefon	13 046	14 859
Konsultarvode	37 768	0
Bankkostnader	4 691	4 757
Inkassokostnader	3 216	2 032
Övriga administrativa kostnader	0	1 325
Föreningsomkostnader	17 820	6 661
Övriga kostnader	213 935	153 228
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>457 508</b>	<b>357 611</b>

Vidarefakturerings kostnader om 212 310 kr.

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	120 750	118 250
Sociala kostnader	37 515	37 152
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>158 265</b>	<b>155 402</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	191 541 462	190 978 578
Inköp	105 000	562 884
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>191 646 462</b>	<b>191 541 462</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 14 065 232	- 12 278 504
Årets avskrivningar	- 1 813 705	- 1 786 728
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 878 937</b>	<b>-14 065 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 767 525</b>	<b>177 476 230</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	126 600 000	97 400 000
Taxeringsvärde mark	40 310 000	40 911 000
	<b>166 910 000</b>	<b>138 311 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	150 000 000	124 000 000
Lokaler	16 910 000	14 311 000
	<b>166 910 000</b>	<b>138 311 000</b>

<b>Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tomträttsavgäld	114 175	114 175
Comhem	51 553	50 693
FRUBO AB	33 188	29 983
Nordeuropa Försäkring	80 887	77 294
Bostadsrätterna	7 279	7 169
Securitas	0	4 490
BoStyret AB	994	1 492
Add Secure AB	10 406	9 059
Tele 2	0	294
Brandsäkra	9 909	0
HSB, Teknisk Förvaltning	12 153	0
HSB, Fastighetsskötsel	43 934	0
HSB, Trädgård	14 751	0
HSB	1 559	0
HSB	6 725	0
<b>Summa</b>	<b>387 513</b>	<b>294 649</b>

#### **Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lån SBAB 21461423	2023-03-21	3,47 %	14 030 532	14 088 255
Lån SBAB 21461725	2023-03-16	3,42 %	14 130 532	14 188 255
Lån SBAB 21813583	2023-03-21	3,47 %	14 030 533	14 088 256
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>42 191 597</b>	<b>42 364 766</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-173 169	-198 003
			<b>42 018 428</b>	<b>42 166 763</b>

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Skuld som förfaller inom fem år beräknas till 41 325 752 kr

<b>Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskottsbet avgift/hyra	447 155	341 653
Sophämtning	15 571	12 985
Fjärrvärme	88 406	75 421
El	36 519	38 380
Vatten & avlopp	44 804	38 625
Vidarefakturerade kostnader, HSB	12 320	0
HSB, snöröjning	21 232	0
Telavox AB	853	976
<b>Summa</b>	<b>666 860</b>	<b>508 040</b>

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 868 000	45 868 000
<b>Summa:</b>	<b>45 868 000</b>	<b>45 868 000</b>

## Underskrifter

Kista den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
Liloz Kasem

\_\_\_\_\_  
Engla Nordling

\_\_\_\_\_  
Narsis Mian

\_\_\_\_\_  
Ria Jin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

\_\_\_\_\_  
Clas Niklasson  
Grant Thornton Sweden AB

# Verifikat

Titel: 106 Årsredovisning Brf Ravalen 2022

ID: da84bd50-f922-11ed-88bb-d5f23f30570f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-23

## Underskrifter

Liloz Kasem

liloz@brfravalen.se

Signerat: 2023-05-23 09:06 BankID LILOZ KASEM

Narsis Mian

narsis@brfravalen.se

Signerat: 2023-05-25 22:07 BankID NARSIS MIAN

Clas Niklasson

clas.niklasson@se.gt.com

Signerat: 2023-05-29 20:10 BankID CLAS NIKLASSON

Ria Jin

riajin@outlook.com

Signerat: 2023-05-25 11:25 BankID Ria Zhang Jin

Engla Nordling

Engla@brfravalen.se

Signerat: 2023-05-28 12:04 BankID ENGLA NORDLING

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Original Årsredovisning Brf Ravalen 2022.pdf	1.8 MB	e925 758a e644 f219 434c 72d2 c6c5 9178 9002 6ce9 4b10 d268 5c96 70fa 691e 4274

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-23	06:41	Skapat   Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-05-23	09:06	Signerat   Liloz Kasem Genomfört med: BankID av LILOZ KASEM. IP: 188.149.173.36
2023-05-25	11:25	Signerat   Ria Jin Genomfört med: BankID av Ria Zhang Jin. IP: 79.136.118.166
2023-05-25	22:07	Signerat   Narsis Mian Genomfört med: BankID av NARSIS MIAN. IP: 213.100.202.223
2023-05-28	12:04	Signerat   Engla Nordling Genomfört med: BankID av ENGLA NORDLING. IP: 83.254.232.201

## Händelser

2023-05-29

20:10

Signerat | Clas Niklasson

Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ravalen

Org.nr. 769619 - 2199

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ravalen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ravalens 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.

### Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ravalen 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 **Revisorns ansvar**. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ravalen 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 20:16

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson · 29.05.2023 20:09

DOCUMENT ID:

BkDHqvfln

ENVELOPE ID:

Bkwr5wflh-BkDHqvfln

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ravalen 2022-01-01-2022-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	29.05.2023 20:16 29.05.2023 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 88.131.44.131

\* 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