

# Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31  
Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2, 769639-7210

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

### Föreningen

Föreningen bildades i mars 2021. I juni 2021 förvärvades samtliga aktier i Hökälla Skogome Nitton AB, org nr 559245-0703, till en initial köpeskilling. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Skogome 7:19 i Göteborgs kommun som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 5 590 kvm, varav 2 631 kvm är bostadsarea. Genom förvärvet erhöll föreningen även en entreprenad för uppförandet av 44 lägenheter. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Stjernplan Husconcept AB.

Säljaren av Hökälla Skogome Nitton AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av lägenheterna och föreningen köper således dessa till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen tog sin början under 2021 och färdigställdes i november 2022.

Genom överföringen av fastigheten uppstår en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 48,4 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den vid likvidationstillfället gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-23 hos Bolagsverket.

### Medlemsinformation

Föreningen har kontrakterat SBC Sveriges BostadsrättsCentum AB för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Danske Bank.

Medlemsbostäder: 44 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0 st

Tillkommande medlemmar: 64 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Avsättning för bostadsrättsföreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

*Styrelseledamöter:*

Henrik Mahan

Joacim Sundh

Oscar Taube

Jonas Kullenberg

*Godkänd revisor:*

Mats Lehtipalo

*Firmateckning:*

Föreningen tecknas av styrelsen samt i förening av Jonas Kullenberg och Joacim Sundh.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november 2022 har bostäderna genomgått en slutbesiktning med godkänt resultat och föreningen mottog ett godkänt slutbesked. I samband med detta har medlemmarna flyttat in i sina bostäder. Avräkningsdag var 2022-12-31 och föreningen är därefter i ordinarie drift.

Säljaren har efterskänt en kassa på 150 tkr i enlighet med ekonomisk plan för att säkerställa bostadsrättsföreningens likviditet under dess första räkenskapsår.

Per balansdagen finns två osålda lägenheter, varav en tillträdde 2023-01-03 och den andra 2023-02-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % from 2023-02-01.

Flerårsöversikt (kr)	Belopp i kr	
	2022	2021
Nettoomsättning	35 964	-
Resultat efter finansiella poster	35 964	-
Balansomslutning	178 531 429	57 166 737
Soliditet %	56	-
Belåning per kvm (BOA)	12 849	-
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	762	-

Förändring eget kapital (kr)	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
<b>Belopp vid årets början</b>	-	-	-
Inbetalda insatser	99 110 000		
Kassa enl. ekonomisk plan			150 000
Årets resultat			35 964
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 110 000</b>	<b>-</b>	<b>185 964</b>

## NOTER (Kr)

### Resultatdisposition (kr)

---

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	150 000
Årets resultat	35 964

<b>Summa kronor</b>	<b>185 964</b>
---------------------	----------------

Disponeras på följande sätt

Överförs till fond för yttre underhåll	29 763
Balanseras i ny räkning	156 201

<b>Summa kronor</b>	<b>185 964</b>
---------------------	----------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-03-22- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		35 964	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>35 964</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 964</b>	<b>-</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		-	-
Resultat från andelar i koncernföretag		43 940 075	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-43 940 075	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 964</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 964</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 964</b>	<b>-</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	137 807 000	12 481 900
Pågående nyanläggningar	4	-	44 649 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 807 000</b>	<b>57 130 931</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 807 000</b>	<b>57 130 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 355	-
Övriga fordringar		222 232	19 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 606	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>277 193</b>	<b>19 047</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		40 447 236	16 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 724 429</b>	<b>35 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 531 429</b>	<b>57 166 737</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		99 110 000	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 110 000</b>	<b>-</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		150 000	-
Årets resultat		35 964	-
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>185 964</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 295 964</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	33 468 930	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 468 930</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	338 070	33 906 675
Leverantörsskulder		533 498	3 982 162
Skatteskulder		79 368	37 440
Övriga kortfristiga skulder		44 043 325	18 051 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 274	1 188 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 766 535</b>	<b>57 166 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 531 429</b>	<b>57 166 737</b>

## Noter (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Vid redovisning av fusion har föreningen tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) Redovisning av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.10 i detta allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag. Föreningens huvudsakliga intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond och amortering föreningen.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnaden under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.



## Noter (Kr)

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Då byggnaden togs i bruk per avräkningsdagen, 2022-12-31, har inga avskrivningar gjorts under räkenskapsåret.

### **Yttre underhållsfond**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

**Likvida medel**

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

**Låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder**

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

**Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

**Not 2 Anställda och personalkostnader**

	2022	2021
Medelantalet anställda	-	-

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 481 900	-
Anskaffningar	125 325 100	12 481 900
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>137 807 000</b>	<b>12 481 900</b>
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>137 807 000</b>	<b>12 481 900</b>
Bokfört värde byggnad	125 325 100	-
Bokfört värde markanläggning	-	-
Bokfört värde mark	12 481 900	12 481 900
	<b>137 807 000</b>	<b>12 481 900</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 649 031	-
Investeringar	36 735 994	44 649 031
Omklassificeringar	-81 385 025	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>44 649 031</b>

## Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisas under följande balansposter i balansräkningen		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		
Amortering inom 2-5 år	1 352 280	-
Amortering efter 5 år	32 116 650	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 468 930</b>	<b>-</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	338 070	33 906 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>338 070</b>	<b>33 906 675</b>
<b>Summa totala skulder till kreditinstitut</b>	<b>33 807 000</b>	<b>33 906 675</b>

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Danske Bank där lånet är upplagt i en del med rörlig ränta. Första förfallodag för ränta och amortering är 2023-03-31.

Villkorsperioder:

Lånedel 1: 33 807 000 kr 2022-12-28 -- 2025-12-30 (rörlig ränta stibor 90 + 1,09 %)

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 338 070 kr. Amortering sker kvartalsvis.

Ställda säkerheter för ovanstående lån uppgår vid räkenskapsårets utgång till följande belopp:

Fastighetsinteckningar	73 000 000	73 000 000
------------------------	------------	------------

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	73 000 000	73 000 000

## Not 7 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balandagen kommer skulden avseende slutlig köpeskilling för andelarna i Hökälla Skogome Nitton AB att regleras.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % från 2023-02-01.

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

---

### **Balansomslutning**

Totala tillgångar.

### **Soliditet**

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

### **Belåning per kvm (BOA)**

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### **Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)**

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Göteborg den

Jonas Kullenberg  
*Styrelseordförande*

Henrik Mahan

Joacim Sundh

Oscar Taube

Min revisionsberättelse har avgivits den

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

# PENNEO

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

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

## JONAS KULLENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19680110xxxx

IP: 81.230.xxx.xxx

2023-03-06 14:24:41 UTC



## Eric Oscar Taube

Styrelseledamot

Serienummer: 19780227xxxx

IP: 89.255.xxx.xxx

2023-03-06 14:29:46 UTC



## JOACIM SUNDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19661122xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-03-06 15:41:19 UTC



## HENRIK MAHAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19810615xxxx

IP: 85.226.xxx.xxx

2023-03-07 08:30:14 UTC



## MATS LEHTIPALO

Revisor

Serienummer: 19590129xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2023-03-07 08:53:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1XLM-60C5Q-OYEKE-HD2TUL-MW5XS-PB2BH

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2  
Org.nr. 769639-7210

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisorssed 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 Lillhagsparken 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för 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**

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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

# PENNEO

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

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

## MATS LEHTIPALO

### Revisor

Serienummer: 19590129xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2023-03-07 08:53:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: V11PP-PAEVC-ZG7HQ-LALOD-KDE36-C6EBA

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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