

# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Utkiken i Lomma



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2065.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lomma.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Havsutsikten. Föreningens andel är 88 procent. Samfälligheten förvaltar dagvatten, kabel-tv, sophantering, kommunikationsytor och gårdsbelysning.

#### Styrelsen

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Paul Andersson    | Ordförande |
| Gunnar Jönsson    | Ledamot    |
| Karin Palmkvist   | Ledamot    |
| Tillbjörn Persson | Ledamot    |
| Richard Skogh     | Ledamot    |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Håkan Frangeur | Suppleant |
| Bodil Wirén    | Suppleant |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul Andersson, Gunnar Jönsson, Karin Palmkvist, Richard Skogh och Bodil Wirén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Haak

Ordinarie Extern

Cederblad & Co Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Leif Altheden  
Hans Ramhorn

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-11. Extra stämma hölls med anledning av beslut och yrkande inför omprövning av gemensamhetsanläggning.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| LOMMA 25:7           | 2006    | Lomma  |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

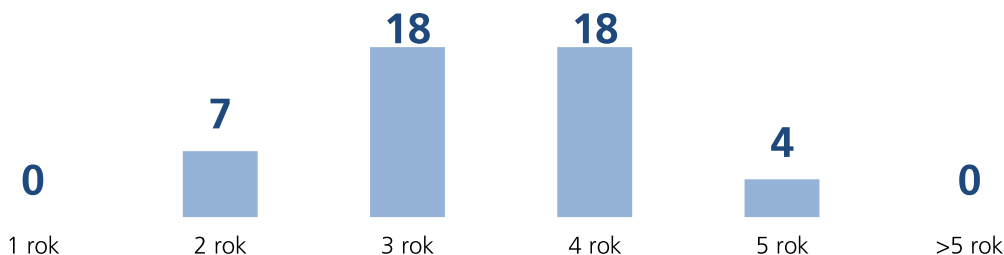
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 615 m<sup>2</sup>, varav 4 643 m<sup>2</sup> utgör boyta och 972 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Frisör                 | 76 m <sup>2</sup> | 2024-09-30 |
| Fotograf               | 71 m <sup>2</sup> | 2024-10-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2022-02-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År   |
|--|------|
| Beskärning av träd   | 2022 |
| Borttagning av takplåtar   | 2022 |
| Åtgärder mot luktproblem   | 2022 |
| Avloppsspölning  | 2022 |
| Installation av laddstationer  | 2022 |
| Behandling av staket samt ekpartier på fönster och entrédörrar                       | 2022 |
| Planerat underhåll   | År   |
| Behandling av staket runt gårdsparkeringen samt ekpartier på fönster och entrédörrar | 2023 |
| Översyn av ventilation och frånluft i lägenheterna                                   | 2023 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                        | Leverantör                         |
|------------------------------|------------------------------------|
| SBC                          | Ekonomisk förvaltning              |
| Lawes                        | Fastighetsskötsel utom ventilation |
| KONE                         | Hissar                             |
| Tele2                        | Fastighetsnät                      |
| Kiwa Inspecta                | Hiss + garageportbesiktning        |
| Great Security               | Nyckelservice                      |
| Kraftringen                  | Komfortavtal uppvärmning           |
| Björkmans                    | Entrémattor                        |
| Hörmann                      | Garageport                         |
| IMD Sverige AB               | Mätsystem el                       |
| Stena Recycling              | Sophämtning                        |
| Securitas                    | Parkeringsövervakning              |
| Anticimex                    | Handbrandsläckare                  |
| Söderberg & Partners/Folksam | Fastighetsförsäkring               |
| Via Medici                   | Hjärtstartare                      |
| Sopkärlstvätt                | Tvättning kärl                     |
| Kraftringen                  | Elavtal                            |
| Great Security               | Passagesystem                      |
| Great Security               | Dörrautomatik                      |
| Cederblad & Co               | Revision                           |
| Telia Sonera                 | Hisstelefoni                       |
| Telia Sonera                 | Porttelefoni                       |
| Sysav/Ohlsson                | Sophantering                       |

## **Föreningens ekonomi**

Vi har fortsatt stabil ekonomi.

Lånet hos Nordea på 9,0 miljoner kronor har avslutats och ett nytt lån har upptagits hos Handelsbanken på 8,0 miljoner kronor. Det nya lånet löper på fem år till en fast ränta på 2.64%.

Även lånet på 9.238.750 kronor har villkortsändrats att löpa på två år till en ränta på 1,09%.

Den totala amorteringen för 2022 uppgår till 1.213.750 kronor.

Bidrag på installationen av laddboxar har erhållits med 50%. Dessutom har momsen på installationen kunnat utnyttjats.

För att få en överblick över föreningens ekonomi redovisar vi fem nyckeltal:

### **Sparande**

Sparande är det som återstår när avskrivningar och kostnader för periodiskt underhåll har räknats bort ur resultatet. Beloppet delas sedan med föreningens totalytor (sparande/kvm).

Vårt värde är 282.

Högt=301 kr/kvm, måttligt till högt=201-300 kr/kvm, lågt till måttligt=121-200 kr/kvm och mycket lågt=mindre än 120 kr/kvm.

### **Skuldsättning**

Värdering av föreningens skuld. Här avses föreningens lån som vi betalar räntor på. Ett jämförbart värde fås genom att dela skulden med den totala ytan (skuldsättning/kvm).

Vårt värde är 8.074 kr/kvm.

Lågt=mindre än 3.000 kr/kvm, normalt=3.001-8.000 kr/kvm, högt=8.001-15.000 kr/kvm och mycket högt=större än 15.001 kr/kvm.

### **Energikostnad**

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. Kostnader för uppvärmning, el och vatten ingår.

Vårt värde är 210.

Riktvärdet för normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Energipriserna har stor betydelse men även många andra faktorer har betydelse.

### **Räntekänslighet**

Värdet visar hur många procent som styrelsen behöver höja avgiften om låneräntan stiger med exempelvis en procentenhet för att behålla samma sparande som föreningen har för tillfället.

Vårt värde är 11,0.

### **Årsavgift**

För att få fram ett värde som är jämförbart delas årsavgifterna med bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

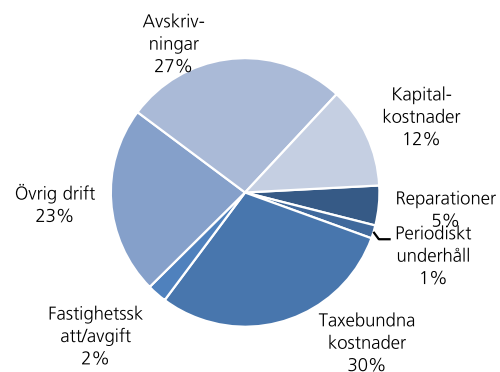
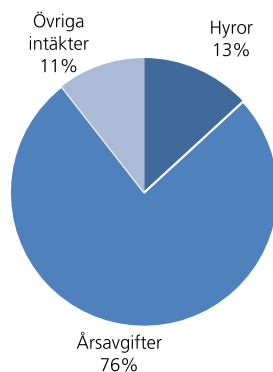
Vårt värde är 749.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 940 497</b> | <b>3 073 112</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 600 259        | 4 197 562        |
| Finansiella intäkter                       | 4 865            | 311              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 98 470           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 55 719           | 48 733           |
|  | <b>4 759 314</b> | <b>4 246 606</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 574 109        | 2 185 064        |
| Finansiella kostnader                      | 516 539          | 446 833          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 376 750          | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 2 324            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 1 213 750        | 1 745 000        |
|  | <b>4 681 148</b> | <b>4 379 221</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 018 663</b> | <b>2 940 497</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>78 166</b>    | <b>-132 615</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetens underhåll

Vi har avtal med Lawes för skötsel av trädgård och byggnader. För trädgården har vi även köpt extra tjänster. Värmecentralen, fläkt, vattensystem med mera sköts av Kraftringen.

Under året har laddboxar för elbilsladdning installerats vid samtliga parkeringsplatser i garaget. Laddboxarna är klara att tas i bruk efter hand som medlemmarna vill ansluta sig.

Spolning av avloppen har genomförts i lägenheterna.

För att minska elförbrukningen har vi reglerat lampornas tändningstider i trapphusen och minskat belysningstiden i föreningens julgran. Sammantaget har elanvändningen i föreningen under året gått ned med tio procent.

Tvätt av sopkärl utförs tre gånger årligen. Vid samma tillfällen tvättas golven i miljöhusen.

Staketet runt gårdsparkeringen har oljats, liksom ekpartier på dörrar och fönster.

Luktproblem i lägenheter har undersökts och åtgärdats.

Filter till luftintagen vid elementen har delats ut gratis till samtliga lägenheter, eftersom det är synnerligen viktigt för god ventilation att filtren byts regelbundet.

### Avtal under året

Under året har vi haft två hyresavtal och 23 affärsavtal. Lista på avtalen finns i årsredovisningen.

### Garantiprocessen mot JM

Diskussionerna med JM fortgår. Under året har föreningen fått förslag om åtgärder och ersättning som vi inte har accepterat. Föreningens egen JM-grupp har besvarat frågor från JM och tydliggjort våra krav. JM ska återkomma med nytt förslag till uppgörelse.

### Samfälligheten

Lantmäteriförrättning om utökad gemensamhetsanläggning har delbeslutats. Efter mindre ändringar bör slutligt beslut komma under våren 2023. Själva verksamheten i samfälligheten kan följas i samfällighetens stämmoprotokoll.

### Medlemsaktiviteter

I början av december hade vi traditionsenligt glöggmingel för alla medlemmar då vi fick tillfälle att umgås under avslappnade former.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|-------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 749   | 749    | 749    | 693    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 764 | 10 026 | 10 401 | 10 643 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 88    | 56     | 24     | 59     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 89    | 87     | 87     | 94     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 34    | 33     | 31     | 29     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 92    | 80     | 91     | 89     |
| Soliditet (%)                            | 68    | 67     | 66     | 66     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 387   | 451    | 703    | 146    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 563 | 4 199  | 4 137  | 3 982  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 643 m<sup>2</sup> bostäder och 972 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 54 981 000                 | 0                        | 0   | 54 981 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 39 799 000                 | 0                        | 0   | 39 799 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 862 861                  | 254 985                  | -212 517  | 1 820 393                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>96 642 861</b>          | <b>254 985</b>           | <b>-212 517</b>   | <b>96 600 393</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | 734 272                    | -254 985                 | 663 344   | 325 913                    |
| Årets resultat                 | 386 763                    | 386 763                  | -450 828  | 450 828                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>1 121 035</b>           | <b>131 778</b>           | <b>212 516</b>  | <b>776 740</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>97 763 896</b>          | <b>386 763</b>           | <b>0</b>  | <b>97 377 133</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| årets resultat   | 386 763          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 989 257          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-254 985</u>  |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>1 121 035</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                  |
|------------------|
| <u>67 445</u>    |
| <b>1 188 480</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 563 139         | 4 198 885         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 37 120            | -1 323            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 600 259</b>  | <b>4 197 562</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 258 391        | -1 922 173        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -180 743          | -155 458          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -134 976          | -107 433          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 127 714        | -1 115 149        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 701 823</b> | <b>-3 300 213</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>898 436</b>    | <b>897 349</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 865             | 311               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -516 539          | -446 833          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-511 674</b>   | <b>-446 522</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>386 763</b>    | <b>450 828</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>386 763</b>    | <b>450 828</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader                                     | Not 8,13 | 140 799 976        | 141 477 490        |
| Inventarier                                   | Not 9    | 116 296            | 189 746            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>140 916 272</b> | <b>141 667 236</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>140 916 272</b> | <b>141 667 236</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 18 158             | 60                 |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel       | Not 10   | 3 153 867          | 3 192 270          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>3 172 025</b>   | <b>3 192 330</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>3 172 025</b>   | <b>3 192 330</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>144 088 298</b> | <b>144 859 566</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 94 780 000         | 94 780 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 862 861          | 1 820 393          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>96 642 861</b>  | <b>96 600 393</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | 734 272            | 325 913            |
| Årets resultat                                 |           | 386 763            | 450 828            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>1 121 035</b>   | <b>776 740</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>97 763 896</b>  | <b>97 377 133</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 36 505 000         | 28 115 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>36 505 000</b>  | <b>28 115 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 8 830 000          | 18 433 750         |
| Leverantörsskulder                             |           | 164 187            | 104 030            |
| Skatteskulder                                  |           | 197 926            | 195 756            |
| Övriga skulder                                 |           | 78 961             | 59 510             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 548 328            | 574 387            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>9 819 402</b>   | <b>19 367 433</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>144 088 298</b> | <b>144 859 566</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 120 år | 120 år |
| Porttelefon   | 5 år   | 5 år   |
| Laddstolpar   | 5 år   | 0      |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 478 435        | 3 478 435        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 225 026          | 219 423          |
| Hyror parkering moms       | 6 000            | 6 000            |
| Hyror parkering            | 14 286           | 13 895           |
| Hyror garage               | 356 135          | 268 824          |
| Samfällighetsavgift        | 39 900           | 39 950           |
| Vattenintäkter moms        | 4 800            | 4 800            |
| Elintäkter moms            | 419 478          | 151 418          |
| Värmeintäkter              | 16 200           | 16 200           |
| Överlåtelse/pantsättning   | 2 898            | 0                |
| Öresutjämning              | -18              | -60              |
|                            | <b>4 563 139</b> | <b>4 198 885</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2022          | 2021          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 37 120        | -1 323        |
|                 | <b>37 120</b> | <b>-1 323</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel entreprenad           | 136 634          | 116 999          |
|              | Fastighetskötsel beställning           | 11 487           | 24 992           |
|              | Fastighetskötsel gård beställning      | 23 653           | 24 904           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 46 092           | 28 523           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 14 542           | 13 714           |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 7 012            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 928            | 0                |
|              | Sophantering                           | 0                | 3 746            |
|              | Gård                                   | 81 981           | 13 543           |
|              | Serviceavtal                           | 127 768          | 94 781           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 116            | 4 390            |
|              | Brandskydd                             | 2 609            | 0                |
|              |  | <b>447 809</b>   | <b>332 603</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 0                |
|              | Källare                                | 2 485            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 25 703           | 3 466            |
|              | Lås                                    | 23 590           | 3 098            |
|              | VVS                                    | 27 705           | 5 930            |
|              | Ventilation                            | 21 125           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 3 539            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 34 228           | 2 749            |
|              | Hiss                                   | 36 923           | 17 649           |
|              | Tak                                    | 12 654           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 1 486            |
|              | Garage/parkering                       | 16 120           | 13 886           |
|              | Vattenskada                            | 2 500            | 0                |
|              |  | <b>203 033</b>   | <b>51 803</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 000            | 1 000            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 5 590            |
|              | VVS                                    | 57 090           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | -20 171          |
|              | Huskropp utvändigt                     | 10 355           | 0                |
|              | Tak                                    | 0                | 34 784           |
|              | Fasad                                  | 0                | 93 175           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 63 356           |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 34 784           |
|              |  | <b>68 445</b>    | <b>212 517</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 492 778          | 315 157          |
|              | Värme                                  | 502 468          | 489 730          |
|              | Vatten                                 | 188 618          | 182 523          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 66 769           | 64 075           |
|              |  | <b>1 250 633</b> | <b>1 051 485</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 65 187           | 60 922           |
|              | Kabel-TV                               | 123 941          | 114 261          |
|              |  | <b>189 128</b>   | <b>175 183</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>99 343</b>    | <b>98 583</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 258 391</b> | <b>1 922 173</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                         | 625              | 0                |
|              | Tele- och datakommunikation              | 14 067           | 12 116           |
|              | Juridiska åtgärder                       | 13 665           | 0                |
|              | Hysesförluster                           | 1                | 0                |
|              | Övriga förluster                         | 735              | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 21 895           | 23 634           |
|              | Föreningskostnader                       | 14 204           | 10 071           |
|              | Styrelseomkostnader                      | 4 199            | 2 506            |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 5 905            | 13 532           |
|              | Förvaltningsarvode                       | 78 154           | 76 474           |
|              | Administration                           | 8 558            | 1 237            |
|              | Korttidsinventarier                      | 0                | 9 978            |
|              | Konsultarvode                            | 12 734           | 0                |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 000            | 5 910            |
|              |  | <b>180 743</b>   | <b>155 458</b>   |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
|              | Styrelse och internrevisor               | 122 000          | 97 200           |
|              | Kostnadsersättningar                     | 520              | 315              |
|              | Sociala kostnader                        | 12 456           | 9 918            |
|              |  | <b>134 976</b>   | <b>107 433</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | Byggnad                                  | 1 041 699        | 1 041 699        |
|              | Förbättringar                            | 12 565           | 0                |
|              | Inventarier                              | 73 450           | 73 450           |
|              |  | <b>1 127 714</b> | <b>1 115 149</b> |



| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 151 213 850        | 151 213 850        |
|               | Nyanskaffningar                                | 376 750            | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>151 590 600</b> | <b>151 213 850</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -9 736 360         | -8 694 661         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 054 264         | -1 041 699         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-10 790 624</b> | <b>-9 736 360</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>140 799 976</b> | <b>141 477 490</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 26 210 000         | 26 210 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 68 584 000         | 55 737 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 16 411 000         | 14 064 000         |
|               |  | <b>84 995 000</b>  | <b>69 801 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 82 200 000         | 66 800 000         |
|               | Lokaler  | 2 795 000          | 3 001 000          |
|               |  | <b>84 995 000</b>  | <b>69 801 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 385 030            | 385 030            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>385 030</b>     | <b>385 030</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -195 284           | -121 834           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -73 450            | -73 450            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-268 734</b>    | <b>-195 284</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>116 296</b>     | <b>189 746</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                    | 135 204            | 118 666            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 964 026          | 1 890 186          |
|               | Fordringar                                     | 0                  | 133 106            |
|               | Räntekonto hos SBC                             | 1 054 637          | 1 050 311          |
|               |  | <b>3 153 867</b>   | <b>3 192 270</b>   |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 820 393         | 1 684 271         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 254 985           | 209 403           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -212 517          | -73 281           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 862 861</b>  | <b>1 820 393</b>  |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2022-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Nordea   | 1,500 %           | 0                 | 9 000 000                        | Löst       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,750 %           | 7 500 000         | 7 500 000                        | 2026-03-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 0,730 %           | 6 000 000         | 6 000 000                        | 2024-10-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 0,820 %           | 6 000 000         | 6 000 000                        | 2025-10-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,090 %           | 9 125 000         | 9 238 750                        | 2024-01-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,050 %           | 8 710 000         | 8 810 000                        | 2023-04-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 2,640 %           | 8 000 000         | 0                                | 2027-04-30 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>45 335 000</b> | <b>46 548 750</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -8 830 000        | -18 433 750                      |            |
|               |  |                   | <b>36 505 000</b> | <b>28 115 000</b>                |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 235 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 56 720 000        | 56 720 000        |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Extern revisor                               | 20 000            | 20 000            |
|               | Arvoden                                      | 122 000           | 97 200            |
|               | Sociala avgifter                             | 12 456            | 9 924             |
|               | Ränta  | 32 882            | 49 422            |
|               | Avgifter och hyror                           | 355 417           | 397 841           |
|               | Tillgodo flytt nytt system                   | 5 573             | 0                 |
|               |  | <b>548 328</b>    | <b>574 387</b>    |

## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

### **Framtidsfrågor**

Frågan om flera grindar för att inhägnad gården ligger nu hos samfällighetsföreningen. Under året genomfördes en enkät i bostadsrättsföreningen för att följa upp resultatet av de två installerade grindarna mot Tullhustorget. Utfallet av enkäten visade på ett svalt intresse för utökning. Efter utvärdering kommer slutligt beslut att fattas på samfällighetens stämma.

Problemen kvarstår med gemensamma ytor för exempelvis handikappfordon och föreningsaktiviteter. Avsaknaden av sådana utrymmen i vår förening är tydlig, särskilt i jämförelse med senare byggnation i området. På grund av det försämrade ekonomiska läget i samhället, med ökade kostnader som följd, är vi försiktiga med nya investeringar. Detta betyder inte att vi har släppt frågan, men avvägningar måste göras mellan nya satsningar och låneamorteringar när vi tar ställning till vad som är bäst för föreningen. Styrelsen följer aktivt den ekonomiska utvecklingen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lomma den 18 / 4 2023



Paul Andersson  
Ordförande



Gunnar Jönsson  
Ledamot



Karin Palmkvist  
Ledamot

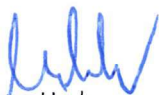


Tillbjörn Persson  
Ledamot



Richard Skogh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023  
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma, org.nr 769610-4640

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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:

13

- 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 Utkiken i Lomma för år räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 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 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 revisionsssed 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.

Malmö den 24 april 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR