

Årsredovisning

Brf Igelkotten
773200-0406



Styrelsen för Brf Igelkotten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Igelkotten 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 26 bostadsrätter samt 1 miljöstation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 4 st. |
| 3 rum och kök | 8 st. |
| 4 rum och kök | 9 st. |
| 5 rum och kök | 4 st. |
| 6 rum och kök | 1 st. |

Den totala lägenhetsytan för de 26 lägenheterna är ca. 2 255 m².

Objekt utöver lägenheter

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Lokal (förråd) | 1 st. totalt 37,6 m ² |
| Lokal (föreningslokal) | 1 st. totalt 26 m ² |
| Garage | 4 st. totalt 72 m ² |
| Bilplatser | 25 st. med uttag för motorvärmare |

Förbrukningsstatistik

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Värme (MWh) | 0 | 0 | 0 | 0 | 177 | 304 |
| El exkl. bostäder (kWh) | 124 594 | 155 303 | 117 964 | 110 889 | 89 715 | 35 021 |
| Vatten (m ³) | 1 656 | 1 678 | 1 571 | 1 582 | 1 587 | 1 484 |

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll baseras på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering alternativt 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Vi har valt 0,3% alternativet. För att få grepp på kommande underhåll och uppskattade kostnader för detta har vi börjat upprätta en underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------------|---------|-----------------|
| Henry Olsson | Ledamot | Ordförande |
| Erlend Wernersson | Ledamot | Vice ordförande |
| Bengt Olov Lysell | Ledamot | Sekreterare |
| Elisabeth Simon | Ledamot | |
| Micael Jonsson | Ledamot | |

Ola Lindholm Suppleant
Per Eliasson Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten varav ett konstituerande.

Arvode till styrelsen har reserverats med 39 885 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Stefan Mott Ordinarie revisor

Valberedning

Gunnel Austrin
Göran Åberg Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-03-02.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har avgifter och hyror justerats upp med 5 % fr.o.m. 2022-01-01.

Beslut har fattats om en generell höjning av årsavgifter och hyror med 15 % fr. o m 2023-01-01

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Åtgärder som utförts under året som gått

Ventiler på stam- och cirkulationsledning för varmvatten har bytts, 15 279kr

Frånluftfläktarna har programmerats så varvtalet styrs av utetemperaturen, 18 000kr

Undersökt konstruktion av burspråk östragaveln, samtidigt tilläggs isolerat nedre burspråket, 11 240kr

Radonmätning utförd, uppmätta värden klart under gränsvärden

Byte av expansionskärl 8 750kr

Avgifterna höjda generellt med 5% från 1 januari

Budgeterade större åtgärder kommande verksamhetsår

Isolering av östra gavelns burspråk, 100 000 kr

Upprätta en underhållsplan, 70 000 kr

Anskaffa ”smarta” brandvarnare och detektorer för vatten läckage, 80 000 kr

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår med 0,3 % på taxeringsvärdet för bostäder och därtill hörande mark, alternativt 1 519 kr per lägenhet och med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler (372 000kr).

Inkomstskatt

Efter beslut i Regeringsrätten i dec 2010 skall inkomstskatt inte utgå på föreningens ränteintäkter

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick avseende teknisk förvaltning, inklusive div. fastighetsskötsel, städning samt snöröjning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Balder
2011
EW

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 547 | 1 474 | 1 385 | 1 344 |
| Resultat efter finansiella poster | 316 | 141 | 94 | 137 |
| Lån per m ² bostadsyta (Kr) | 2 279 | 2 368 | 2 501 | 2 590 |
| Räntekänslighet % | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Årsavgift per m ² bostadsyta (Kr) | 621 | 591 | 557 | 537 |
| Energikostn. per m ² bost.yta (Kr) | 192 | 136 | 121 | 125 |
| Sparande per m ² bostadsyta (Kr) | 259 | 278 | 253 | 187 |
| Balansomslutning | 6 899 | 6 710 | 6 958 | 6 903 |
| Soliditet (%) | 18,9 | 14,7 | 12,2 | 10,9 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalet "Energikostnad" består av el, värme och vattenkostnader.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Eget kapital 2021-12-31 | 278 300 | 515 772 | 51 665 | 141 274 | 987 011 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 141 274 | -141 274 | 0 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | 96 019 | -96 019 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 316 472 | 316 472 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 278 300 | 611 791 | 96 920 | 316 472 | 1 303 483 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 96 920 |
| årets vinst | 316 472 |
| | 413 392 |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 100 300 |
| i ny räkning överföres | 313 092 |
| | 413 392 |

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 547 134 | 1 473 561 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 547 134 | 1 473 561 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -850 026 | -983 156 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -69 118 | -69 923 |
| Personalkostnader | 5 | -54 751 | -44 521 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -206 401 | -176 531 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 180 296 | -1 274 131 |
| Rörelseresultat | | 366 838 | 199 430 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -50 375 | -58 156 |
| Summa finansiella poster | | -50 366 | -58 156 |
| Resultat efter finansiella poster | | 316 472 | 141 274 |
| Resultat före skatt | | 316 472 | 141 274 |
| Årets resultat | | 316 472 | 141 274 |

Bolaget
BT
EW

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 4 102 386 | 4 160 151 |
| Miljöstation | 7 | 56 324 | 64 344 |
| Inventarier/maskiner | 8 | 0 | 33 600 |
| Värmeanläggning | 9 | 1 331 213 | 1 438 229 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 489 923 | 5 696 324 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 489 923 | 5 696 324 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 250 | 0 |
| Övriga fordringar | | 11 721 | 7 442 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 82 101 | 69 066 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 99 072 | 76 508 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 309 571 | 936 952 |
| Summa kassa och bank | | 1 309 571 | 936 952 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 408 643 | 1 013 460 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 898 566 | 6 709 784 |

Bd 
L31 EW

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 278 300 | 278 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 611 791 | 515 772 |
| Summa bundet eget kapital | | 890 091 | 794 072 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 96 920 | 51 665 |
| Årets resultat | | 316 472 | 141 274 |
| Summa fritt eget kapital | | 413 392 | 192 939 |
| Summa eget kapital | | 1 303 483 | 987 011 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 11 | 2 440 000 | 5 340 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 440 000 | 5 340 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 2 700 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 145 304 | 105 518 |
| Skatteskulder | | 0 | 212 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 309 779 | 277 043 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 155 083 | 382 773 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 898 566 | 6 709 784 |

Balans
BT EW

Kassaflödesanalys

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 316 472 | 141 274 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 206 401 | 176 531 |
| Övrigt | -4 491 | -1 808 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 518 382 | 315 997 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -5 250 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -13 035 | 25 788 |
| Förändring av leverantörsskulder | 39 786 | -27 715 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 32 737 | -59 474 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 572 620 | 254 596 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -37 330 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -37 330 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -200 000 | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -200 000 | -300 000 |
| Årets kassaflöde | 372 620 | -82 734 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 936 952 | 1 019 686 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 309 572 | 936 952 |

Ed
EST
EW

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Avskrivningar enligt plan är baserade på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

| | |
|--------------------------|-------|
| Fastighet | 1% |
| Inventarier och maskiner | 10% |
| Sopstation | 5% |
| Värmeanläggning | 17 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsyta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för ev. uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 401 312 | 1 334 568 |
| Eldebitering | 47 042 | 49 821 |
| Hyror | 14 640 | 13 944 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 78 888 | 74 951 |
| Övrigt | 5 250 | 269 |
| Summa | 1 547 132 | 1 473 553 |

Edel M.J.
EW

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode för teknisk förvaltning | 70 000 | 110 404 |
| Rep och underhåll | 61 938 | 308 430 |
| Löpande underhåll hiss | 36 294 | 18 811 |
| El | 364 304 | 262 543 |
| Vatten och avlopp | 54 197 | 43 666 |
| Renhållning | 40 787 | 34 392 |
| Snöröjning | 8 072 | 2 033 |
| Fastighetsförsäkring | 51 048 | 45 336 |
| Bevakning | 0 | 4 043 |
| Telia | 93 710 | 91 791 |
| Trädgårdskostnader | 6 589 | 3 836 |
| Fastighetsavgift | 44 913 | 43 971 |
| Övriga driftskostnader | 10 836 | 4 312 |
| Telefon och porto | 7 338 | 9 587 |
| Summa | 850 026 | 983 155 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden | 8 750 | 8 750 |
| Ekonomisk förvaltning | 39 915 | 39 916 |
| Övriga externa tjänster | 5 288 | 11 244 |
| Övriga föreningskostnader | 15 165 | 10 014 |
| Summa | 69 118 | 69 924 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 39 885 | 38 975 |
| Sociala kostnader | 13 600 | 4 610 |
| Bilersättning | 1 266 | 936 |
| Totalt | 54 751 | 44 521 |

Ed *NJ*
EW

Not 6 Byggnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 905 555 | 5 905 555 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 905 555 | 5 905 555 |
| Ingående avskrivningar | -1 745 404 | -1 687 639 |
| Årets avskrivningar | -57 765 | -57 765 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 803 169 | -1 745 404 |
| Utgående redovisat värde | 4 102 386 | 4 160 151 |
| Taxeringsvärden byggnader | 20 972 000 | 17 697 000 |
| Taxeringsvärden mark | 12 464 000 | 14 316 000 |
| Totalt | 33 436 000 | 32 013 000 |
| Bokfört värde byggnader | 3 943 386 | 4 001 151 |
| Bokfört värde mark | 159 000 | 159 000 |
| Totalt | 4 102 386 | 4 160 151 |

Not 7 Miljöstation

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 168 604 | 168 604 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 168 604 | 168 604 |
| Ingående avskrivningar | -104 260 | -96 240 |
| Årets avskrivningar | -8 020 | -8 020 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -112 280 | -104 260 |
| Utgående redovisat värde | 56 324 | 64 344 |

Not 8 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 330 | 37 330 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 330 | 37 330 |
| Ingående avskrivningar | -3 730 | 0 |
| Årets avskrivningar | -33 600 | -3 730 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -37 330 | -3 730 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 33 600 |

Not 9 Värmeanläggning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 819 277 | 1 819 277 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 819 277 | 1 819 277 |
| Ingående avskrivningar | -381 048 | -274 032 |
| Årets avskrivningar | -107 016 | -107 016 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -488 064 | -381 048 |
| Utgående redovisat värde | 1 331 213 | 1 438 229 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 49 034 | 47 148 |
| Värmlands Fastighetsservice AB | 18 323 | 0 |
| Telia | 9 864 | 7 279 |
| Vänerförvaltning AB | 0 | 9 979 |
| SBC | 4 880 | 4 660 |
| Summa | 82 101 | 69 066 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Amortering 2022-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank AB | 0,94 | 2023-10-25 | 0 | 2 500 000 |
| Swedbank AB | 0,94 | 2024-02-23 | 100 000 | 1 250 000 |
| Swedbank AB | 1,030 | 2024-01-25 | 100 000 | 1 390 000 |
| Totalt | | | 200 000 | 5 140 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | -2 700 000 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 2 440 000 |

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 4 140 000 kr om fem år.

BA AD J
EW

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntor | 3 568 | 6 100 |
| Upplupna styrelse- och revisionsarvode | 39 885 | 50 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 13 600 | 10 000 |
| El | 104 730 | 41 357 |
| Förskottsbetalda avgifter | 140 928 | 143 376 |
| Fastighetsavgift | 3 967 | 0 |
| Renhållning | 3 101 | 0 |
| Välsvikens Bygg | 0 | 0 |
| Hagalunds Montage | 0 | 26 210 |
| Summa | 309 779 | 277 043 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 165 000 | 6 165 000 |
| Totalt | 6 165 000 | 6 165 000 |

Karlstad 2023- 04-13



Henry Olsson
Ordförande



Elisabet Simon
Ledamot



Bengt Olof Lysell
Ledamot

Micael Jonsson
Ledamot



Erland Wernersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 04-14



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Igelkotten

Org.nr 773200-0406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Igelkotten för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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.

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

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 Brf Igelkotten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 14 april 2023



Stefan Mott
Godkänd revisor