

Årsredovisning 2022

Brf No 12 i Kristianstad

769636-7379



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NO 12 I KRISTIANSTAD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.


ML

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ML

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-09-19. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domus 3. Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 892 kvm och 2 lokaler om 104 kvm respektive 77 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, via Söderberg och partners.

Styrelsens sammansättning

Marcus Jörgen Ljung	Ordförande
Bruno Svensson	Ledamot
Anders Knutsson	Ledamot
Göran Harald Skoglösa	Ledamot
Helena Ståhl	Ledamot
Mats Eklund	Suppleant
Rasmus Nilsson	Suppleant

ML
m

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 561 304	1 705 469	-
Resultat efter fin. poster	-269 854	-758 205	-22 847
Soliditet, %	69	69	-0,1
Yttre fond	284 350	-	-
Taxeringsvärde	144 358 000	99 533 000	-
Bostadsyta, kvm	5 892	5 892	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	260	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 725	12 854	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,28	-
Belåningsgrad, %	30,17	30,25	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

ML
w

Valberedning

Zumreta Talic, Christer Cederblad.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Revisorer

Johan Törnquist Auktoriserad revisor Revisionsbyrån Kristianstad

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

TV/bredband	Tele 2 Sverige AB
Fastighetsförvaltning	Fasab Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Garantiservice hiss	Kone AB
Elleverantör	C4 Energi
Mätning EL-/Vattenförbrukning	Infometric AB
Entrématta trapphus	EMC i Åhus AB
Avfallshantering	Renhållningen i Kristianstad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 4% från 2022-07-01.

Föreningens lån

Bindningstiden löpte ut 2022-08-28 på 1 av 3 lån . Styrelsen beslutade att teckna rörlig ränta i 12 månader där räntan ändras varje månad med avtalstiden 2022-08-28 t.o.m 2023-08-28.

Affärslokaler

Föreningen fick två nya hyresgäster under 2022.

Nya medlemmar

Föreningen hade sex överlåtelser av bostadsrätter till nya medlemmar.

ML
W

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	171 775 000	-	-	171 775 000
Upplåtelseavgifter	3 866 974	-	-	3 866 974
Fond, yttre underhåll	0	-	284 350	284 350
Balanserat resultat	0	-758 205	-284 350	-1 042 555
Årets resultat	-758 205	758 205	-269 854	-269 854
Eget kapital	174 883 769	0	-269 854	174 613 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 042 555
Årets resultat	-269 854
Totalt	<u>-1 312 409</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	294 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-95 579
Balanseras i ny räkning	-1 511 430
	<u>-1 312 409</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ML
w

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 561 304	1 705 469
Rörelseintäkter		4 037	-1
Summa rörelseintäkter		4 565 341	1 705 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 797 622	-1 063 085
Övriga externa kostnader	7	-177 027	-118 933
Personalkostnader	8	-52 697	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 918 128	-796 580
Summa rörelsekostnader		-3 945 474	-1 978 597
RÖRELSERESULTAT		619 867	-273 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		438	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-890 159	-485 076
Summa finansiella poster		-889 721	-485 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-269 854	-758 205
ÅRETS RESULTAT		-269 854	-758 205

ML
aw

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	248 483 600	250 395 392
Maskiner och inventarier	11	25 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		248 508 970	250 395 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 508 970	250 395 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		57 380	70 620
Övriga fordringar	12	882 383	882 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 338	87 200
Summa kortfristiga fordringar		1 049 101	1 040 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 245 976	1 343 566
Summa kassa och bank		2 245 976	1 343 566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 295 077	2 383 769
SUMMA TILLGÅNGAR		251 804 047	252 779 162

ML
m

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 641 974	175 641 974
Fond för yttre underhåll		284 350	0
Summa bundet eget kapital		175 926 324	175 641 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 042 555	0
Årets resultat		-269 854	-758 205
Summa fritt eget kapital		-1 312 409	-758 205
SUMMA EGET KAPITAL		174 613 915	174 883 769
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	49 477 789	49 983 957
Övriga långfristiga skulder		33 800	33 800
Summa långfristiga skulder		49 511 589	50 017 757
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 498 146	25 751 230
Leverantörsskulder		195 132	284 494
Skatteskulder		442 910	413 330
Övriga kortfristiga skulder		961 960	935 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	580 395	493 374
Summa kortfristiga skulder		27 678 543	27 877 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 804 047	252 779 162

ML
nd

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 343 566	3 475 686
Resultat efter finansiella poster	-269 854	-758 205
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 918 128	796 580
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 648 274	38 375
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 898	-1 017 356
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 991	-31 476 709
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 693 367	-32 455 690
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-31 706	-250 855 901
Kassaflöde från investeringar	-31 706	-250 855 901
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	175 641 974
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	29 768 511
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-759 252	75 768 987
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-759 252	281 179 472
Årets kassaflöde	902 409	-2 132 120
Likvida medel vid årets slut	2 245 976	1 343 566

ML
w

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2021. Fr o m 2022 är fastigheten skattebefriad i femton år, t o m 2036, för bostadsdelen. Därefter är den beskattad med hel avgift. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

ML
w

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
El, moms	264 016	46 499
Hysesintäkter, lokaler	302 650	90 134
Rabatter bostäder	-71 579	-20 264
Varmvatten, moms	61 659	18 878
Årsavgifter, bostäder	3 698 539	1 530 834
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 710	39 508
Övriga intäkter	295 346	-121
Summa	4 565 341	1 705 468

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	18 199	7 422
Fastighetsskötsel	170 570	69 835
Städning	57 536	16 527
Yttre skötsel	872	0
Summa	247 177	93 784

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	128 706	45 819
Planerat underhåll	95 579	0
Summa	224 285	45 819

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	569 652	202 000
Sophämtning	146 470	59 222
Uppvärmning	418 709	191 083
Vatten	174 426	60 882
Summa	1 309 257	513 187

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	-172 667	171 501
Fastighetsskatt	29 580	172 221
Kabel-tv/bredband	159 990	66 573
Summa	16 903	410 295

ML
NT

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 689	1 775
Ekonomisk förvaltning	80 930	33 177
Förbrukningsmaterial	32 467	0
Konsultkostnader	0	-2 505
Revisionsarvoden	19 905	6 552
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 252	48 754
Övriga förvaltningskostnader	26 785	31 180
Summa	177 027	118 933

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	10 597	0
Styrelsearvoden	42 100	0
Summa	52 697	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	890 159	483 560
Övriga räntekostnader	0	1 516
Summa	890 159	485 076

ML
M

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	251 191 972	0
Årets inköp	0	251 191 972
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>251 191 972</u>	<u>251 191 972</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-796 580	0
Årets avskrivning	-1 911 792	-796 580
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 708 372</u>	<u>-796 580</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>248 483 600</u></u>	<u><u>250 395 392</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 684 825	21 684 825
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 544 000	70 049 000
Taxeringsvärde mark	23 814 000	29 484 000
Summa	144 358 000	99 533 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	31 706	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>31 706</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-6 336	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 336</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>25 370</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	882 383	882 383
Summa	882 383	882 383

ML
N

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	8 704	0
Förvaltning	21 344	20 324
Kabel-tv/bredband	40 005	39 995
Städning	2 241	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 044	26 881
Summa	109 338	87 200

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB Bank AB	2026-07-17	1,12 %	24 991 979	25 245 063
SBAB Bank AB	2024-07-17	0,94 %	24 991 978	25 245 062
SBAB Bank AB	2023-08-28	2,76 %	24 991 978	25 245 062
Summa			74 975 935	75 735 187

Varav kortfristig del 25 498 146 25 751 230

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 725	15 725
El	88 532	72 213
Förutbetalda avgifter/hyror	350 431	314 137
Städning	42 780	16 527
Uppvärmning	66 521	72 592
Utgiftsräntor	15 778	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	2 180
Summa	580 395	493 374

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 925 000	75 925 000
Summa	75 925 000	75 925 000

ML
N

KRISTIANSTAD, 2023 - 06 - 05

Ort och datum



Marcus Jörgen Ljung

Ordförande



Bruno Svensson



Anders Knutsson



Göran Harald Skoglösa



Helena Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06 - 07



Revisionsbyrån Kristianstad

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

1000 1000 1000

1000 1000 1000

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf No 12 i Kristianstad

Org.nr 769636-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

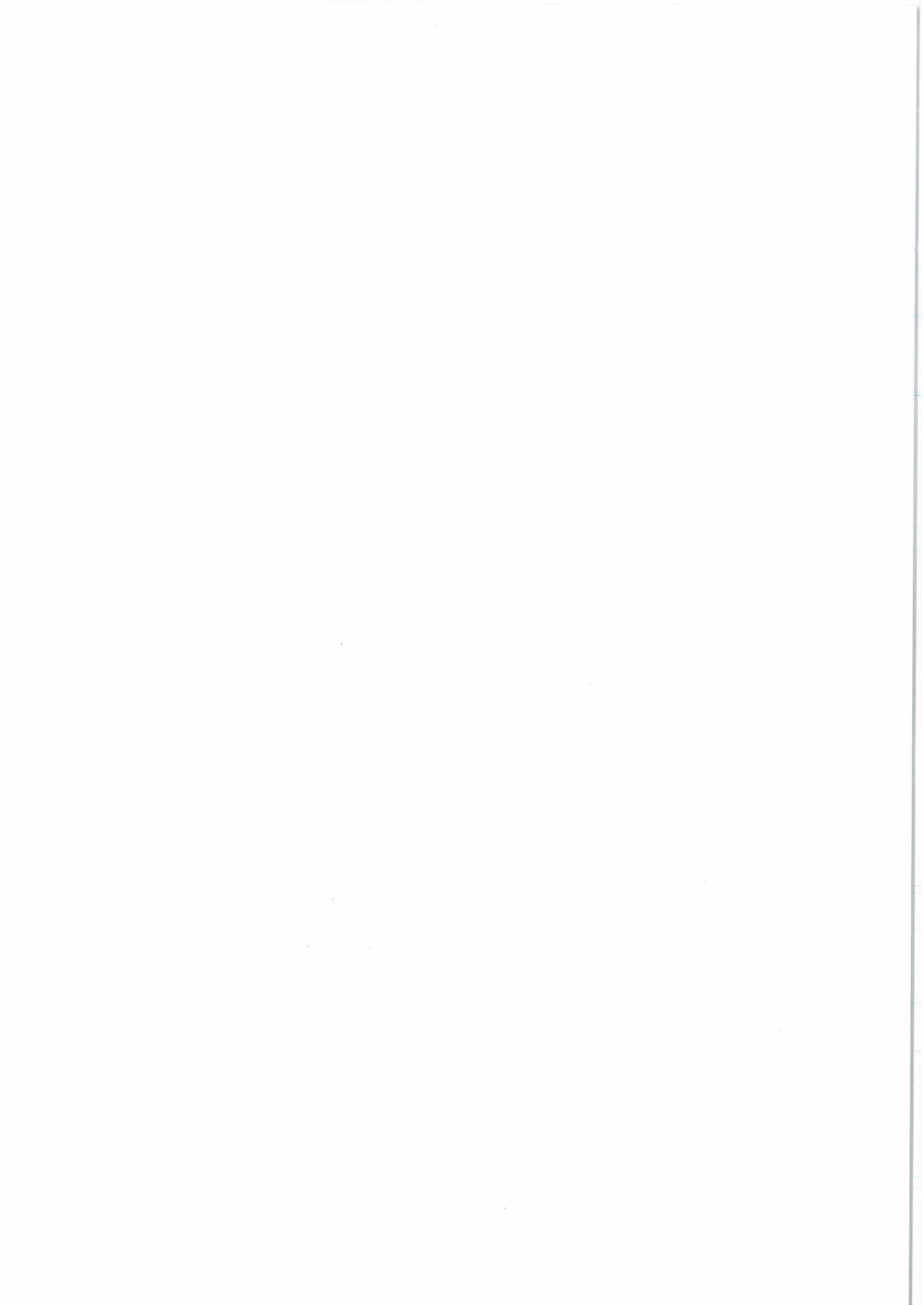
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare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

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

Revisorns ansvar

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

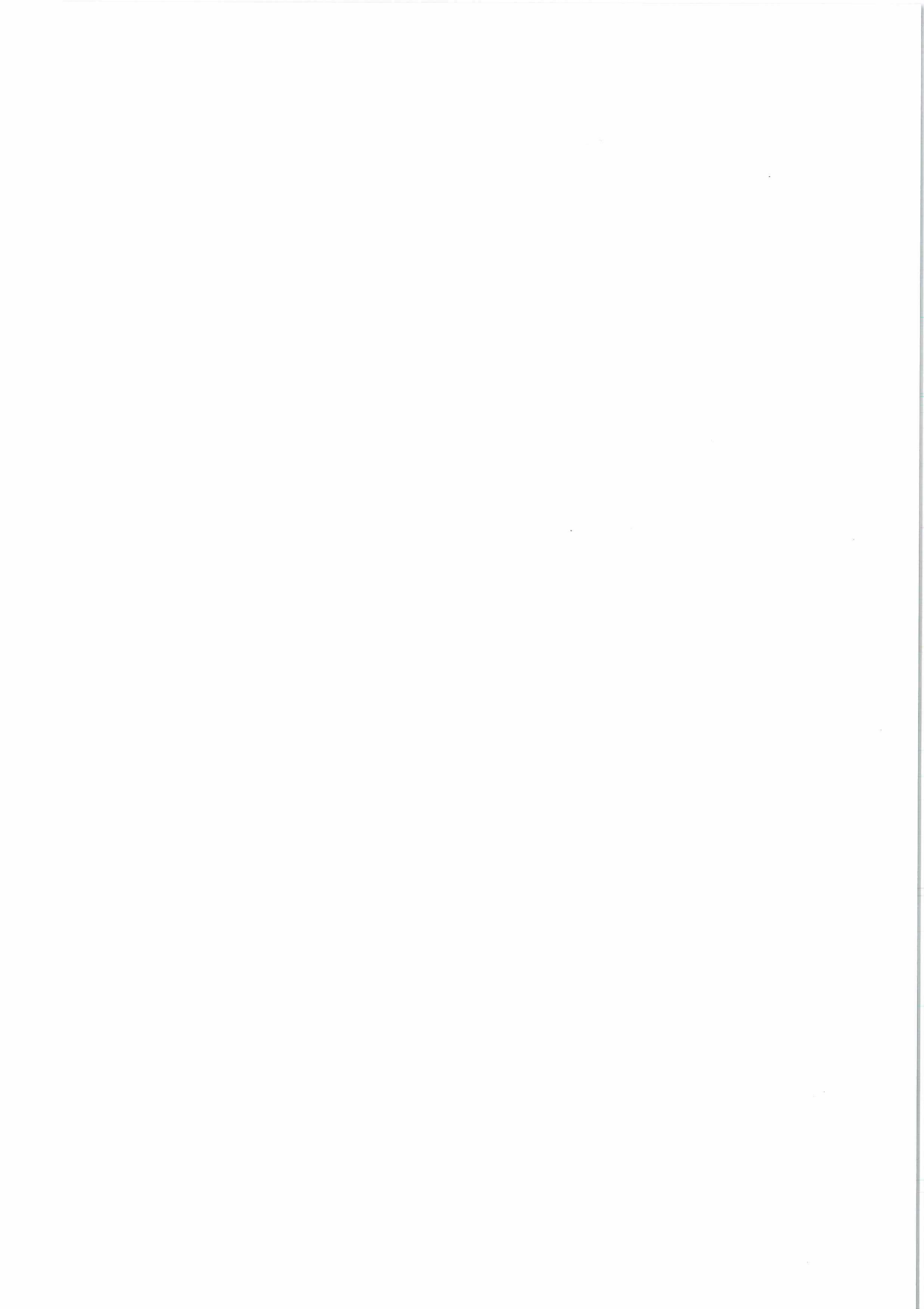
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf No 12 i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Kristianstad den 7 juni 2023



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

