



---

# Årsredovisning

1/1 2022 – 31/12 2022

## Brf Stallbacken 2

Org nr 769631-4058



Styrelsen för Brf Stallbacken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Petri Karhu	ledamot
Valentina Jackson	ledamot
Håkan Olsson	ledamot
Robert Stedt	ledamot
Joanna Högberg	ledamot
Tülay Avar	suppleant
Göran Kvist	suppleant
Peter Karlsson	auktoriserad revisor

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20 och kungjordes 2018-12-27.

#### Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Borås Solrosen 15, ett flerbostadshus med 59 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress källgrensgatan 23 B. Bostadsrättsföreningen disponerar över 39 st garageplatser (inklusive p-platser totalt 44 st platser) samt 2 MC platser i parkeringsgarage under byggnaden vilka förvaltas av Stallbackens Samfällighetsförening.

Taxeringsvärde 2022 är 102 180 000 kr varav mark 17 496 000 kr och byggnad 84 684 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rok	336,0
20	2 rok	1 001,5
24	3 rok	1 812,0
<u>7</u>	<u>4 rok</u>	<u>691,0</u>
59 st		3 840,5

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens samtliga 3 lån är placerade hos kreditgivaren Ulricehamns Sparbank och tecknades 2018. Ett lån på 20 miljoner kronor kommer att omförhandlas i november 2023. Räntebindning för övriga två lån är aktuellt 2024-11 respektive 2025-11.

Styrelsens fokus under 2022 har varit föreningens ekonomi. Samma sak gäller för 2023. Under 2022 har det gjorts justering av årsavgifterna utifrån årets turbulenta ekonomiska utveckling för att framförallt nå balans i föreningens två största utgiftsposter- räntekostnaden och energikostnaden. Styrelsens fortsätter att löpande följa utvecklingen av världsekonomin och om så erfordras kommer en årlig justering av årsavgifterna eventuellt att behöva ske under 2023.

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som använts till amortering av föreningens lån.

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Gjorda amorteringar	600 000 kr	600 000 kr	400 000 kr	1 000 000 kr
Summa kapitaltillskott	600 000 kr	600 000 kr	400 000 kr	1 000 000 kr

### Underhåll

Styrelsen följer upp, förbättrar och underhåller kontinuerligt föreningens tillgångar.

- En framtida, långsiktig underhållsplan, kommer att färdigställas under 2023.
- En ständig energioptimeringsprocess pågår i samarbete med FR-Fastighetsservice och partners.
- Filterbyte har skett i samtliga lägenheter för att garantera tillfredställande ventilation i FX-systemet.

## Avtal

Bixia: Föreningens 3-åriga bundna avtal för EL hos Bixia, förföll november 2022. Nytt 12-månaders avtal tecknades med Fortum Markets AB. Med en el-marknad i gungning, var det ej möjligt att teckna ett längre avtal med acceptabla priser i jämförelse med det gamla avtalet. Vi hoppas på ett bättre förhandlingsläge under hösten 2023.

Telia: Föreningens avtal för Bredband/TV/Telefoni ska omförhandlas oktober 2023.

## Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetservice AB	Fastighetsskötsel
Bixia AB	Elavtal avslutat oktober 2022
Fortum Markets AB	Elavtal från och med november 2022
Borås Energi & Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi & Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/telefoni
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Infometric	Avläsning förbrukning.
Alf Software AB	Agendo bokningssystem
Parakey	Port och dörröppning med app
Sjömarkens Brandservice AB	Brandskydd
Dekra AB	Besiktning hissar
RC-Hisservice	Service och underhåll hissar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 86. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 87 stycken.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 9 stycken (fg år 5 st) lägenheter sålts i föreningen.

### Styrelsen arbete under året

Styrelsen har under året haft 8 antal protokollförda styrelsemöten.

## Flerårsöversikt

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter och hyror *	3 247	3 143	3 185	2 397
Resultat efter finansiella poster *	-596	-812	-801	-378
Soliditet (%)	62,9	62,8	62,9	62,8
Driftsnetto *	1 915	1 760	1 702	1 417
Årsavgift ( kr / kvm)	735	717	717	717
Lån ( kr / kvm )	14 946	15 102	15 258	15 362
Fastighetens bokförda värde ( kr / kvm )	40 327	40 760	41 194	41 627

\* Redovisade belopp under 2019 avser 9 månader ( april - dec ) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 980 000	460 980	-1 640 375	-811 630	<b>98 988 975</b>
Disposition av föregående					
års resultat:		230 490	-1 042 120	811 630	<b>0</b>
Årets resultat				-595 921	<b>-595 921</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 980 000</b>	<b>691 470</b>	<b>-2 682 495</b>	<b>-595 921</b>	<b>98 393 054</b>

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter i samband med upplåtelse enligt ekonomisk plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 682 495
årets förlust	-595 921
	<b>-3 278 416</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 430
i ny räkning överföres	-3 508 846
	<b>-3 278 416</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 665 031 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar ( kr)	1 069 110 kr
---	--------------

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 60 kr/kvm enligt ekonomisk plan, tills dess att underhållsplan är upprättad. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 921 900 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 246 969	3 143 252
		<b>3 246 969</b>	<b>3 143 252</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets - och driftkostnader	3	-1 139 125	-1 177 126
Övriga externa kostnader	4	-134 175	-147 199
Personalkostnader	5	-59 011	-58 821
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 665 031	-1 665 031
		<b>-2 997 342</b>	<b>-3 048 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>249 627</b>	<b>95 075</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	6 664	15 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-852 212	-922 387
		<b>-845 548</b>	<b>-906 705</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-595 921</b>	<b>-811 630</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-595 921</b>	<b>-811 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-595 921</b>	<b>-811 630</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8, 9	154 874 893	156 539 924
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	228 803	222 139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 103 696</b>	<b>156 762 063</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		647	505
Övriga fordringar		97 156	109 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 771	155 802
		<b>200 574</b>	<b>266 129</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		1 172 549	657 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 373 123</b>	<b>923 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 476 819</b>	<b>157 685 280</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		100 980 000	100 980 000
Fond för yttre underhåll		691 470	460 980
		<b>101 671 470</b>	<b>101 440 980</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 682 495	-1 640 375
Årets resultat		-595 921	-811 630
		<b>-3 278 416</b>	<b>-2 452 005</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 393 054</b>	<b>98 988 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	36 800 000	57 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 800 000</b>	<b>57 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	20 600 000	600 000
Förskott från bostadsrättshavare		273 324	248 441
Leverantörsskulder		124 587	183 551
Aktuella skatteskulder		104 710	109 820
Övriga skulder		0	20 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 144	134 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 283 765</b>	<b>1 296 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 476 819</b>	<b>157 685 280</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Företag vilka man har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrelsen, redovisas som intresseföretag. Ägandet redovisas enligt anskaffningsmetoden.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningstid tillämpas:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Styr och övervakning	20 år
Transport (hiss mm)	25 år
Restpost övrigt	60 år

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgifter och hyror \*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster \*

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

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning ooh administration.

Årsavgift

Månadsavgifter bostäder exkl individuell mätning av el och vattenförbrukning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Månadsavgifter bostäder	2 821 478	2 752 661
El, kallvatten och varmvatten	321 794	284 161
Bastuavgifter och övernattningslägenhet	12 870	11 935
Överlåtelseavgifter	8 438	7 126
Pantsättning	5 782	3 805
Avgift andrahandsuthyrning	3 212	0
Hyror Garage	30 000	74 000
Övriga intäkter	43 395	9 564
	<b>3 246 969</b>	<b>3 143 252</b>

## Not 3 Fastighetens driftkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	165 378	137 203
Hissar	16 679	29 741
Löpande underhåll	30 277	84 717
Elkostnader	354 277	324 309
Vatten o avlopp	108 786	131 436
Uppvärmning	71 634	84 693
Renhållning o sophämtning	106 741	99 159
Parakey	4 485	4 485
Fastighetsförsäkringar	44 624	41 966
Trivselkostnader för bostadsrä	472	0
Kabel-tv/Bredband	197 532	192 333
Agendo bokningssystem	4 485	4 485
Övriga fastighetskostnader	22 628	32 777
Infometric	11 127	9 822
	<b>1 139 125</b>	<b>1 177 126</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisningstjänster	88 702	107 882
Ersättningar till revisor	17 875	17 750
Överlåtelseavgifter	8 456	7 133
Pantsättningsavgifter	7 721	4 760
Tillsynsavgifter myndigheter	0	4 257
Övrigt	11 421	5 417
	<b>134 175</b>	<b>147 199</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Arvode för styrelse	47 600	47 300
Sociala kostnader	11 411	11 521
	<b>59 011</b>	<b>58 821</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>59 011</b>	<b>58 821</b>

#### Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fördelning av resultat Stallbackens Samfällighetsförening	6 664	15 682
	<b>6 664</b>	<b>15 682</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	851 617	921 797
Övriga räntekostnader	595	590
	<b>852 212</b>	<b>922 387</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 980 000	160 980 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 980 000</b>	<b>160 980 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 440 076	-2 775 045
Årets avskrivningar	-1 665 031	-1 665 031
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 105 107</b>	<b>-4 440 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 874 893</b>	<b>156 539 924</b>
Taxeringsvärden byggnader	84 684 000	68 959 000
Taxeringsvärden mark	17 496 000	14 932 000
	<b>102 180 000</b>	<b>83 891 000</b>
Bokfört värde byggnader	118 305 743	119 970 774
Bokfört värde mark	36 569 150	36 569 150
	<b>154 874 893</b>	<b>156 539 924</b>

Skattemässigt anskaffningsvärde 121 488 000 kr varav mark 15 000 000 kr och byggnad 106 488 000.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

**Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	222 139	206 457
Resultatandel Stallbackens Samfällighet	6 664	15 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 803</b>	<b>222 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>228 803</b>	<b>222 139</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare Ulricehamns Sparbank</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>
LÅN 885-4	1,07	2024-11-10	17 400 000	18 000 000
LÅN 753-3	1,27	2025-11-10	20 000 000	20 000 000
LÅN 839-0	2,04	2023-11-10	20 000 000	20 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 600 000	-600 000
			<b>36 800 000</b>	<b>57 400 000</b>
 Kortfristig del av långfristig skuld			 20 600 000	 600 000

Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2023 är 600 000kr.

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Petri Karhu  
Ordförande

Håkan Olsson

Joanna Högberg

Robert Stedt

Valentina Jackson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## PETRI KARHU Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRI KARHU

Petri Karhu  
petri.karhu@me.com

2023-03-31 08:29:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## HÅKAN OLSSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Sigurd Olsson

Håkan Olsson  
hakan.olsson19@gmail.com

2023-03-31 09:15:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## JOANNA HÖGBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOANNA HÖGBERG

Joanna Högberg  
joanna\_hogberg\_90\_@hotmail.com

2023-04-01 14:05:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ROBERT STEDT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Robert Stedt

Robert Stedt  
robert@flameline.se

2023-03-31 09:37:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## VALENTINA JACKSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALENTINA JACKSON

Valentina Jackson  
v\_demarco@hotmail.com

2023-04-01 17:03:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-04-02 11:00:45 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER KARLSSON

Datum

Peter Karlsson  
peter.karlsson@bdo.se

Leveranskanal: E-post

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stallbacken 2  
Org.nr. 769631-4058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stallbacken 2 för år 2022.

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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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:

- 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 Stallbacken 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Borås den

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2023 12:57

SENT BY OWNER:

Peter Karlsson • 02.04.2023 12:56

DOCUMENT ID:

B1K81ywZ3

ENVELOPE ID:

HyOUJkv-n-B1K81ywZ3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Stallbacken 2 - 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER KARLSSON peter.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	02.04.2023 12:57 02.04.2023 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/10) IP: 185.205.224.112

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed