

Årsredovisning 2022

BRF PAVILJONGEN

769627-1308



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PAVILJONGEN

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



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 kommit 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.

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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-11-08.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Linköping Integrationen 3, Linköping Integrationen 5, Linköping Illustrationen 3, Linköping Illustrationen 5, Linköping Illustrationen 8 och Linköping Illustrationen 10 på adresserna Musikgränd 3 A-E, Nanna Swartz gata 11, Poesigränd 3 A-F, Fredrik Hasselqvists gata 3, Nanna Swartz gata 2 A-D, Nanna Swartz gata 6 A-G. Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 3 446 kvm.

Vår Brf Paviljongen har andelar i två samfällighetsföreningar, Samfälligheten Illustrationen med ett Fellehus och tillhörande mark. Våra andelar här är 56,90 % vad avser Fellehuset och för mark 45,10 %. Ungefärlig årlig kostnad för drift- och skötsel, 85 000 kr. Här finns bl.a övernattningsrum och samlingslokal som medlemmarna kan boka för en billig kostnad. I Fellehuset finns ett Glashus där medlemmar i vår Brf har möjlighet att vistas utan att boka lokalen. Den är normalt sett öppen mellan 10-20 alla dagar. Den andra samfälligheten heter Integrationen och blev i stort sett färdigställd under 2022.. Här är våra andelar för Fellehuset 29,5 % och vår andel i markanläggningen 19,6 % Slutbetalning för byggprojektet skedde i december 2020 . Kostnad för drift- och underhåll är beräknad till ca 90 000 kr. per år.

FÖRSÄKRING

Våra fastigheter är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta, 2022-11-01--2023-10-31. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Lindell	Ordförande
Jennifer Storm	Sekreterare
Oscar Kröger	Kassör
Oscar Granér	Ledamot
Hans Persson	Suppleant

VALBEREDNING

Saknas

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två personer i förening ur styrelsen.

REVISORER

Joakim Nyman, GO Revision & Consulting

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-05. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Fastighetservice AB i Norrköping
Trappstädning	Fastighetservice AB i Norrköping
Fjärrvärme, Elnät, Vatten, Renhållning	Tekniska Verken i Linköping AB
Elhandel	Bixia AB
Bilpool, avtal tom 2022-06-30	Volvo Car Mobility AB (tidigare Sunfleet Carsharing AB)

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vid den ordinarie stämman i vår förening som hölls i maj valdes en (1) ny person in i styrelsen. Två (2) tidigare styrelsemedlemmar lämnade styrelsen.

Vår förening har stora ägarandelar i Samfälligheten Illustrationen där Fellehuset finns i Poesigränd och i Samfälligheten Integrationen som ligger nära vår fastighet i Musikgränd.

I Samfälligheten Illustrationen har övernattningslägenhet och samlingslokal hyrts ut i en bra omfattning. Fellehusets glashus har alla medlemmar gratis tillgång till varje dag mellan kl. 10.00 - 20.00. Medlemsavgiften har under 2:a halvåret halverats tack vare en god ekonomi i samfälligheten. Från vår styrelse har Hans Persson ingått i Samfälligheten Illustrationens styrelse under hela 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens garantibesiktning är avslutad under 2022 inklusive alla efterföljande åtgärder. Femårsgarantin gällde tom slutet av augusti 2022.

Nytt serviceavtal för våra hissar har tecknats med Kone - tidigare serviceavtal för hissarna låg som ett garantiavtal under de fem första åren, juli 2017-- juni 2022.

Under 2022 har vi tillsammans med Tekniska Verken och en av våra leverantör fått energianvändningen att fungera som det är tänkt. Användning av fjärrvärme och el är nu inställd så att lämpligt uttag från de båda energikällorna sker enl. ursprunglig plan, Vi har också fått våra fasta kostnader sänkta för fjärrvärmens från Tekniska Verken under året.

Vi har under året med hjälp av ett konsultföretag tagit fram både underhållsplan och energideklaration för våra fastigheter.

Föreningen har förlängt avtalen med ekonomiförvaltaren Nabo samt omförhandlat avtalen för fastighetsskötsel och städning med fastighetsförvaltaren FF Fastighetsservice i Norrköping med ett (1) år att gälla under 2023. Avtalet ang. bilpool med Volvo Car Mobility (M) avslutades 2022-06-30.

Samfälligheten Integrationen färdigställdes och invigdes under året. Vid samfällighetens årsstämma i april 2022 byttes styrelsen med representanter från byggföretag ut och ersattes av fyra personer boende i kvarteret. En representant från byggprojektet finns kvar i styrelsen ytterligare ett år. Ordförande är extern och är inte bosatt i någon fastighet som tillhör Samfälligheten Integrationen. I Samfälligheten Integrationen har vi ingen styrelserepresentant vilket vi bör ha då vi har så stor ägarandel i den.

Vår förening har under året i genomsnitt haft 18 lägenheter uthyrda i andrahand. För andrahandsuthyrning krävs alltid föreningens tillstånd innan uthyrning kan påbörjas.

Vid vår extra föreningsstämma och vid ordinarie årsstämman tog medlemmarna beslut om några ändringar i gällande stadgar. Dessutom fanns en gemensam motion från sex (6) medlemmar som innehar bostadsrättslägenheter med uthyrningsdel att få skilja av uthyrningsdelen och göra om den till "egen" bostadsrättslägenhet. Alla kommande kostnader ska ägarna av dessa bostadsrätter stå för och inga kostnader ska drabba övriga föreningsmedlemmar. Denna motion godkändes av medlemmarna. Och delningen av de sex lägenheterna har påbörjats - de sex medlemmarna har tagit hjälp av den jurist som är knuten till vår ekonomiförvaltare Nabo för att alla formella saker ska vara korrekta.

På hösten sista styrelsemöte togs beslut om att höja vattenavgifterna samt avgiften för bostadsrätterna med 10 % from 2023-01-01. Anledningen till höjningen är att vi kommer att få betydligt högre räntekostnader för ett av våra lån när det omsätts i slutet av mars 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 792	2 706	2 717	2 559
Resultat efter fin. poster	-855	-849	-827	-1 206
Soliditet, %	70	70	70	70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	113 479	-	-	113 479
Fond, yttre underhåll	579	-	289	868
Balanserat resultat	-3 511	-849	-289	-4 649
Årets resultat	-849	849	-855	-855
Eget kapital	109 698	0	-855	108 843

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 649
Årets resultat	-855
Totalt	<u>-5 504</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	274
Balanseras i ny räkning	-5 778
	<u><u>-5 504</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 792	2 706
Rörelseintäkter		15	15
Summa rörelseintäkter		2 807	2 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 427	-1 405
Övriga externa kostnader	7	-218	-117
Personalkostnader	8	-183	-184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509	-1 509
Summa rörelsekostnader		-3 338	-3 216
RÖRELSERESULTAT		-531	-495
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-327	-354
Summa finansiella poster		-324	-354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-855	-849
ÅRETS RESULTAT		-855	-849

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	152 885	154 395
Summa materiella anläggningstillgångar		152 885	154 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 885	154 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	19
Övriga fordringar	11	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91	87
Summa kortfristiga fordringar		117	107
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 779	1 295
Summa kassa och bank		1 779	1 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 896	1 402
SUMMA TILLGÅNGAR		154 781	155 797

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 479	113 479
Fond för yttre underhåll		868	579
Summa bundet eget kapital		114 347	114 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 649	-3 511
Årets resultat		-855	-849
Summa fritt eget kapital		-5 504	-4 360
SUMMA EGET KAPITAL		108 843	109 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	31 019	45 229
Summa långfristiga skulder		31 019	45 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 210	203
Leverantörsskulder		108	113
Övriga kortfristiga skulder		-3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	605	554
Summa kortfristiga skulder		14 920	870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 781	155 797

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Paviljongen 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 1 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	2 522	2 522
Övriga intäkter	286	200
Summa	2 807	2 721

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	42	5
Fastighetsskötsel	88	92
Snöskottning	3	2
Städning	77	77
Summa	209	175

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	32	19
Försäkringsärende/vattenskada	0	42
Reparationer	15	24
Ventilation	32	24
Summa	79	110

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	357	220
Sophämtning	188	182
Uppvärmning	223	303
Vatten	159	162
Summa	927	867

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	18	18
Fastighetsförsäkringar	76	71
Samfällighet	117	165
Summa	211	254

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	69	0
Kameral förvaltning	69	67
Revisionsarvoden	22	16
Övriga förvaltningskostnader	59	33
Summa	218	117

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	38	40
Styrelsearvoden	145	144
Summa	183	184

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	327	354
Summa	327	354

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	160 558	160 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 558	160 558

Ingående ackumulerad avskrivning	-6 163	-4 654
Årets avskrivning	-1 509	-1 509
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 672	-6 163

Utgående restvärde enligt plan	152 885	154 395
---------------------------------------	----------------	----------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 628	9 628
--	-------	-------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	71 400	66 400
Taxeringsvärde mark	19 874	30 053
Summa	91 274	96 453

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Summa	1	1
--------------	----------	----------

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	66	63
Förvaltning	23	22
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Summa	91	87

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,06 %	14 210	14 410
Stadshypotek	2024-03-30	0,56 %	31 019	31 019
Summa			45 229	45 429
Varav kortfristig del			14 210	200

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	17
Bredband	2	2
El	91	58
Förutbetalda avgifter/hyror	244	222
Löner	145	143
Sociala avgifter	46	45
Uppvärmning	31	40
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	12	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15
Summa	605	554

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 300	47 300
Summa	47 300	47 300

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 30 mars 2023 omsätts ett av våra två fastighetslån - upphandling kommer att ske från minst fyra kreditinstitut. Vi kommer också att amortera ca 1,2 mkr på det lån som placeras om. Ett viktig arbete inför kommande årsmöte är att få medlemmarna att engagera sig i bostadsrättsföreningens styrelsearbete. Under våra fem första år har vi haft stabilitet i styrelsen - men inför senaste årsstämman var det svårt att välja en valberedning och också att få medlemmar att arbeta i styrelsen. När vi har en så stor förening med närmare 100 medlemmar så är det oerhört viktigt att medlemmarna förstår att engagera sig i styrelsearbetet. Var och en bör känna ett ansvar att åtminstone delta i styrelsearbetet i 1-2 år.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Johan Lindell
Ordförande

Jennifer Storm
Sekreterare

Oscar Kröger
Kassör

Oscar Granèr
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Joakim Nyman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen Vallastaden
Org.nr. 769627-1308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen Vallastaden för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2023

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor