

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a**  
763000-0193

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2022

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

### **Fastighetsuppgifter, lägenhetsfördelning mm**

Föreningen äger fastigheterna Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar och under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår fr.om. 20 mars 2014.

Årets taxeringsvärde 65 632 000 kr.  
Föregående års taxeringsvärde 60 430 000 kr.

Föreningens byggnader omfattar 102 lägenheter fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor. Därutöver finns 1 uthyrd lokal, 1 delad lokal (fastighetsskötare och arkivrum), 1 delad lokal (föreningslokal och styrelsekontor) samt 42 parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.  
Total tomtarea uppgår till 9569 kvm.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm  
2 r o k 53,5 kvm  
3 r o k 69,0 kvm

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%  
2 r o k 1,040148%  
3 r o k 1,341499%

Förmögenhetsvärde per 31 december 2022 framgår enligt nedan:

1 r o k 327 244 kr.  
2 r o k 432 286 kr.  
3 r o k 557 527 kr.



### **Styrelsen mm**

*Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:*

Jörgen Andersson	ordförande
Eva Sundin	kassör
Annette Eklund	sekreterare
Markus Andersson	ledamot
André Olofsson	ledamot
Mats Persson	suppleant
Inger Boderos	suppleant

*Föreningens revisorer har varit*

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, ordinarie
Marie Lind, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor ,suppleant
Maj-Lis Olsson	förtroendevald revisorssuppleant

*Valberedningen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning*

Lena Friberg  
Rickard Andersson

I tur att avgå ur styrelsen är:

Jörgen Andersson, Anette Eklund, Inger Boderos

Under året har 23 protokollförda sammanträden hållits.

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

### **Förvaltning / organisationsanslutning**

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Löpande redovisning har skötts av Concentra Revision AB.

Föreningen anlitat Svea Bank AB (tidigare Svea Ekonomi) för avisering av månadsavgifter och hyror.

### **Löpande verksamhet och förvaltning**

*Löpande verksamhet och förvaltning*

Genomförande av:

- Regelbundna brandskyddskontroller, enligt avtalet med Presto Brandsäkerhet AB.
- Fortsatt medlemskap i Bostadsrätterna.
- Förberedande möten med de två berörda medlemmarna gällande fuktskadan på Domsagevägen 8a.
- Vår fastighetsskötare Conny Bertilsson har under året varit långtidssjukskriven.
- Anlitat och avslutat samarbetet med Dannebackens Service AB, gällande fastighetsskötsel.
- Anlitat Servicehuset Väst i Trollhättan AB, angående fastighetsskötartjänst fr.o.m. 221101 samt trappstädning fr.o.m. 230101.
- Årsmötet 2022 genomfördes 2022-04-25 i Missionskyrkans lokal.
- Informationsmöte med Trollhättans stad gällande dörrlås för medlemmar med hemtjänst.

*Förberedande arbeten av*

- Styrelsen tvingades flytta fram bytet av franska balkongdörrar, av olika anledningar under 2022.
- Uppdatering av föreningens ordningsregler.
- Omarbetning av föreningens parkeringskontrakt.
- Översyn av föreningens belysning till ett mer energibesparande alternativ.
- Diskussion i styrelsen angående ett gruppavtal för bredband.
- Fuktskadan på Domsagevägen 8a kommer förhoppningsvis att påbörjas under vår/ sommar 2023

*Underhållsplan*

Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering (avsättning) enligt stadgarna till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 197 tkr, föregående år 181 tkr. Utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfonden kan avsättning från tid till annan ske enligt beslut av föreningsstämman (resultatdisposition).



*Personal*

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd på heltid.

*Ekonomi*

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en vinst på 740 tkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Baserat på kontraktsdatum har medlemsomsättningen har under året varit 17 st. Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

- 7 st 1-rumslägenheter
- 8 st 2-rumslägenheter
- 2 st 3-rumslägenheter

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 829 kr/kvm och år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret upphandlat tjänster avseende trappstäd och fastighetsskötsel till följd av att anställd fastighetsskötare blivit långtidssjukskriven. Det inträffade har därför påverkat föreningens övriga externa kostnader respektive personalkostnader jämfört med föregående år. Vidare noteras att föreningens kostnader för el, värme, vatten & avlopp inte påverkats i någon större utsträckning jämfört med föregående år, vilket t ex beror på att föreningen sedan tidigare år har ett bundet elavtal.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fastighetslån, vilka klassificeras som kortfristig skuld per balansdagen. Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, uppgår till 388 %, föregående år 354%.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 711 163	4 705 719	4 720 744	4 697 271
Resultat efter finansiella poster	741 048	572 366	697 700	341 984
Soliditet, %	27	25	23	21
Eget kapital	9 031 415	8 291 850	7 720 902	7 024 642
- varav underhållsfond	6 923 535	6 726 639	6 545 350	6 364 060
Balansomslutning	34 011 419	33 870 790	33 730 434	33 675 448
Årsavgift bostäder per kvm, */	829	829	829	829
Taxeringsvärde	65 632 000	60 430 000	60 430 000	60 430 000

\*/ Höjning av årsavgiften för bostäder verkställdt senast per 2015-06-01.

### Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Vid årets början	181 300	6 726 639	1 383 911	8 291 850
Avsättning fond yttre underhåll enligt stadgar		196 896	-196 896	-
Årets resultat			739 565	739 565
<b>Vid årets slut</b>	<b>181 300</b>	<b>6 923 535</b>	<b>1 926 580</b>	<b>9 031 415</b>



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 383 911
årets resultat före fondförändring	739 565
årets fondavsättning enligt stadgar	<u>-196 896</u>
Totalt	1 926 580
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>1 926 580</u>
	1 926 580

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 711 163	4 705 719
Övriga rörelseintäkter	3	29 939	36 182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 741 102</b>	<b>4 741 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-2 738 699	-2 623 079
Personalkostnader	7	-313 796	-625 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-695 106	-693 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 747 601</b>	<b>-3 942 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>993 501</b>	<b>799 068</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-252 455	-226 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 453</b>	<b>-226 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>741 048</b>	<b>572 366</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>741 048</b>	<b>572 366</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 483	-1 419
<b>Årets resultat</b>		<b>739 565</b>	<b>570 947</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	26 515 273	27 161 820
Inventarier, verktyg och installationer	10	119 397	161 961
Summa materiella anläggningstillgångar		26 634 670	27 323 781
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 954 324	28 643 435
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		13 212	10 322
Övriga fordringar		56 301	105 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 365	69 964
Summa kortfristiga fordringar		143 878	186 112
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 913 217	5 041 243
Summa kassa och bank		5 913 217	5 041 243
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 057 095	5 227 355
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		34 011 419	33 870 790



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Fond för yttre underhåll		6 923 535	6 726 639
Summa bundet eget kapital		7 104 835	6 907 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 187 015	812 964
Årets resultat		739 565	570 947
Summa fritt eget kapital		1 926 580	1 383 911
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 031 415</b>	<b>8 291 850</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 099 880	24 774 832
Leverantörsskulder		70 264	64 629
Skatteskulder		9 218	21 624
Övriga skulder		83 817	128 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	716 825	589 376
Summa kortfristiga skulder		24 980 004	25 578 940
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 011 419</b>	<b>33 870 790</b>





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

##### Genomsnittlig räntekostnad

Årets räntekostnad i procent av genomsnittlig skuld till kreditinstitut

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-67
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 263 876	4 263 876
Intäkter el	167 904	167 904
Intäkter golvvärme	26 136	26 136
Intäkter kabel-TV	119 952	119 952
Intäkter förråd	12 000	12 000
Intäkter parkering	50 400	50 400
Intäkter lokaler	37 200	37 200
Intäkter administration och övrigt	33 695	28 251
<b>Summa</b>	<b>4 711 163</b>	<b>4 705 719</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbetalning från Fora (AGS-premier)		24 083
Övrigt	29 939	12 099
<b>Summa</b>	<b>29 939</b>	<b>36 182</b>

ll

#### Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	154 938	148 818
Fastighetsskatt	2 320	2 300
<b>Summa</b>	<b>157 258</b>	<b>151 118</b>

#### Not 5 Underhåll och reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga reparationer och underhåll	102 701	173 997
Kostnad trädgård och p-plats	19 799	9 456
<b>Summa</b>	<b>122 500</b>	<b>183 453</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	76 112	72 883
Kabel-TV	138 961	134 983
Administrations-, tele-, data- och revisionskostnad mm	247 853	205 847
Momskostnad förvaltning egen regi		114 474
Drift och förbrukning	4 377	14 226
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	274 655	
Vatten och avlopp	367 858	347 654
El och fjärrvärme	1 253 321	1 293 141
Renhållning	95 804	105 300
<b>Summa</b>	<b>2 458 941</b>	<b>2 288 508</b>

#### Not 7 Anställda och personalkostnader

##### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	240 494	465 567
<b>Summa</b>	<b>240 494</b>	<b>465 567</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	72 863	159 342 16 869

*h*

### Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	252 455	226 702
<b>Summa</b>	<b>252 455</b>	<b>226 702</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	36 898 961	36 898 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 737 141	-9 090 594
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 547
	-10 383 688	-9 737 141
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 515 273</b>	<b>27 161 820</b>
Taxeringsvärden		
Byggnad	45 152 000	41 136 000
Mark	20 480 000	19 294 000
	65 632 000	60 430 000

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 995	693 964
-Nyanskaffningar	5 995	36 031
	735 990	729 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-568 034	-520 674
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-48 559	-47 360
	-616 593	-568 034
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>119 397</b>	<b>161 961</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 319 654</b>	<b>1 319 654</b>

#### **Specifikation värdepapper**

Nordea Stratega 10. Marknadsvärdet uppgår till 1 626 017 kr (1 802 399 kr).

*n*

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, enligt amorteringsplan	674 952	506 214
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, villkorsändring	23 424 928	24 268 618
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		-
	<b>24 099 880</b>	<b>24 774 832</b>

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats per balansdagen uppgår till 2,125 % med villkorsändring 2023-10-09

Föreningens enda fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2023 (nästkommade räkenskapsår), varför hela skulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt nuvarande amorteringsplan så amorteras 674 952 kr om året, vilket innebär att under nästkommade räkenskapsår amorteras 674 952 kr, år 2 till år 5 amorteras totalt 2 699 808 kr medan återstoden, 20 725 120 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2022 uppgår till 1,03%, föregående år 0,90%.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	57 000	67 250
Semesterlön och sociala avgifter	97 267	67 339
Arvode styrelsen och sociala avgifter	131 420	121 671
Förutbetalda årsavgift	96 707	89 297
Upplupna kostnader el, värme, vatten, renhållning mm	212 091	223 874
Upplupen ränta	122 340	19 945
	<b>716 825</b>	<b>589 376</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 972 000</b>	<b>32 972 000</b>

### Eventalförpliktelser

Ansvarsbelopp Fastigo	1 470	6 706
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>1 470</b>	<b>6 706</b>



## Underskrifter

Trollhättan den 31 mars 2023



Jörgen Andersson



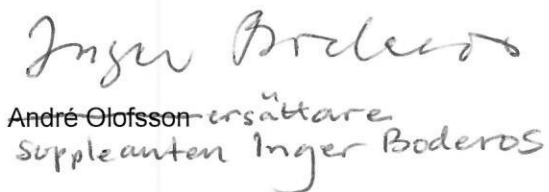
Eva Sundin



Anette Eklund



Markus Andersson



André Olofsson-ersättare  
Suppleanten Inger Boderos

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarken u p a, org.nr 763000-0193

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 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 år 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 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 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.

Trollhättan den

31 mars 2023



Lena Gustafsson

Auktoriserad revisor