

Årsredovisning för
Brf Ordboken 5 i Visby
769636-5738

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ordboken 5 i Visby, 769636-5738, med säte på Gotland, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har tillsammans med PEAB som ansvarat för entreprenaden färdigställt tre byggnader under oktober med totalt 62 lägenheter och 3 lokaler som ej har upplåtits utan hyrs ut som hyresrätter. Bygget blev klart en aning senare än planerat med anledning av långa ledtider för material och en pandemi som försvårade arbetet. Inflyttning skedde i olika etapper med start 17 oktober. Tillträdet till lokalerna har slutförts under 2023.

Föreningen har till ändamål att främja medlemarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmer upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende 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 registrerades 2018-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Ordboken 5 och 11, som består av 3 byggnader, med totalt 62 lägenheter, 3 lokaler, ett gemensamt parkeringsgarage under markytan och en utomhuspool. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i if. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kokvrå	2
2 rum och kök	26
3 rum och kök	20
4 rum och kök	12
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Lokaler	3
Parkeringsplats m förråd	15
Parkeringsplatser	55 (varav 5 med laddstolpe)

Total tomtarea	6 373 kvm
Total bostadsarea	4 262 kvm
Total lokalarea	165 kvm

Årets taxeringsvärde	48 697 000 kr
Var av byggnad	35 800 000 kr detta värde bygger på nedlagda kostnader för bygget per 220101.
Mark för bostäder	12 600 000 kr
Mark för lokaler	297 000 kr

Ingångna avtal

Leverantör

Allians Revision & Redovisning AB
Eliansson & Lagerström system AB
Geab
If
Ragn-Sells
Region Gotland
Visby Lås och Nyckel
Skattegården Redovisning AB
Skelefteå Kraft
Stuxgren & Stuxgren
Telia

Avtal

Revision
Digital avläsning av el, VV och KV
Fjärrvärme och nätleverantör
Fastighetsförsäkring
Källsortering
Vatten och avlopp samt sophämtning
Lås och taggar
Ekonomisk förvaltning
EI
Städning
Bredband och TV

Teknisk status

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom de närmaste åren. För kommande underhåll görs en årlig avsättning till underhållsfond med belopp som beslutas på årsstämman. Denna avsättning är enligt ekonomisk plan tillsvidare 177 000 kr/år vilket motsvarar ca 40 kr/kvm. Beloppet reserveras på särskilt bankkonto. Det årliga beloppet kan komma att justeras när föreningen tar fram en underhållsplan för fastigheten.

Styrelse

Efter senaste stämman som var en extra stämma 23 november har styrelsen haft följande sammansättning.

Totalt har det varit 7 protokollförda styrelsemöten under 2022.

Valda personer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Gustafsson	Ordförande	2023
Anna Westberg	Sekreterare	2023
Carina Folin	Ledamot	2023
Anette Franzén	Ledamot	2023
Marcus Hellström	Ledamot	2023
Åke Jonasson	Ledamot	2023
Patrik Svensson	Ledamot	2023
Allians Revision och Redovisning/Sofia Gunnarsson	Revisor	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nya föreningsvalda styrelsen har haft fullt upp med att sätta sig in i alla frågor rörande föreningens fastigheten, avtal, ekonomi och teknik samt ta hand om garantifrågor och övriga frågeställningar som uppkommit.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen var 95 medlemmar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	816 636	-
Balansomslutning	253 898 231	185 358 284
Soliditet %	70	-
Likviditet %	170	2
Årsavgifter för bostäder, kr *	649	-
Energikostnader/kvm *	172	-
Ränta kr/kvm beräknat på ett kvartal	376	-
Lån, kr/kvm	17 092	-
Bankmedel i tkr	875	-

Detta är föreningens första år med inflyttade medlemmar och därför finns inga jämförelseår.

* Schablonmässig beräkning av kostnaden enligt vad som angavs i ekonomisk plan.

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter mm som ingår i föreningens normala verksamhet

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i relation till totala tillgångar. Antal kvaravarande procent upp till 100% är den andel av föreningens tillgångar som är finansierade med lån.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Nyckeltalet fås genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder.

Årsavgift/kvm

Total årsavgift / totala bostadsytan

Energikostnader

Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsytan

Eget kapital

	Insatskapital	Reservfond övr bundna fonder	Avsättning underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början				-1 217 750
Årets insättning	180 100 000			
Årets resultat				-1 139 000
Vid årets slut	180 100 000			-2 356 750

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 356 750, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Underhållsfond	-177 000
Balanseras i ny räkning	-2 179 750
Summa	-2 356 750

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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>
Nettoomsättning	2	816 636	-
		<u>816 636</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-647 946	-
Övriga externa kostnader	4	-371 633	-1 227 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-535 469</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		-738 412	-1 227 925
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	20 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-400 589</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 139 001	-1 207 925
Resultat före skatt		-1 139 001	-1 207 925
Årets resultat		-1 139 001	-1 207 925

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	250 965 060	-
Pågående nyanläggningar av materiella anläggningstillgångar	7	-	185 165 398
		<u>250 965 060</u>	<u>185 165 398</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 965 060</u>	<u>185 165 398</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 301	-
Övriga fordringar		1 687 982	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 467	-
		<u>2 057 750</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		875 421	192 886
Summa omsättningstillgångar		<u>2 933 171</u>	<u>192 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>253 898 231</u>	<u>185 358 284</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		180 100 000	-
		<u>180 100 000</u>	<u>-</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 217 750	-9 825
Årets resultat		-1 139 001	-1 207 925
		<u>-2 356 751</u>	<u>-1 217 750</u>
Summa eget kapital		<u>177 743 249</u>	<u>-1 217 750</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 000 000	41 446 838
Övriga långfristiga skulder		800 000	136 357 176
		<u>30 800 000</u>	<u>177 804 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		42 850 000	-
Leverantörsskulder		696 274	8 686 490
Skatteskulder		196 570	-
Övriga kortfristiga skulder		788 815	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 323	85 000
		<u>45 354 982</u>	<u>8 772 020</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>253 898 231</u>	<u>185 358 284</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 139 001	-1 207 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		535 470	
		-603 531	-1 207 925
Beräknad fastighetsskatt		196 570	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-406 961	-1 207 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 057 751	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 251 893	8 772 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 716 605	7 564 095
Investeringsverksamheten			
Medlemsinsatser		180 100 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-66 335 132	-79 557 398
Avyttring av finansiella tillgångar			100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		113 764 868	-79 457 398
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		74 438 285	71 836 013
Amortering av lån		-177 804 014	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-103 365 729	71 836 013
Årets kassaflöde		682 534	-57 290
Likvida medel/bankinlåning vid årets början		192 887	250 176
Likvida medel/bankinlåning vid årets slut		875 421	192 886

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År
25-100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år

Not 2 Årsavgifter mm

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vidarefakturerade kostnader PEAB	42 328	
Hysesintäkter lokaler	7 142	
Årsavgifter BRF	545 991	
Årsavgifter garageplatser	104 306	
Vidarefakturerad el enligt IMD	89 908	
Kabel TV och bredband	26 961	
Summa	816 636	

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel	1 406	
Städning	13 383	
Snö- och halkbekämpning	836	
Övriga fastighetskostnader	45 338	
Fastighetsskatt	196 570	
Fastighetsel	159 665	
Fjärrvärme	70 083	
Vatten och avlopp	74 881	
Sophämtning	23 358	
Fastighetsförsäkring	11 786	
Digitala tjänster	50 640	
	647 946	

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Programvaror, Fortnox	1 608	1 755
Ersättning revisor	44 756	13 750
Förvaltningskostnader i samband med infomöte, extra stämma och Sv Fastighetsförmedling avtal för medlemmar	17 735	1 125 000
Skattegården, uppstart adm BRF inflyttning, felanmälan	183 164	60 313
It tjänster	8 385	
Konsultavoden ekonomisk plan och frågor rörande den	109 823	25 000
Bankkostnader	5 053	1 307
Övr externa kostnader	1 108	800
Summa	371 632	1 227 925

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat vid avyttring av aktier i Visby Ordboken AB		20 000
Summa		20 000

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Omklassificeringar från pågående byggnad	251 500 529	
Vid årets slut	251 500 529	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-535 469	
Vid årets slut	-535 469	
Redovisat värde vid årets slut	250 965 060	
Varav mark	64 866 062	
Redovisat värde vid årets slut	64 866 062	

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket med 70 555 kr för installation av laddningspunkter för elfordon vilket har erhållits under år 2023.

Ränta under uppförandetiden har räknats in i anskaffningsvärdet med 2 623 194 kr.

Anskaffningskostnaden har reducerats med 1 234 567 kr i avdragstill moms avseende lokalyta där föreningen har valt att vara frivilligt skattskyldig för moms.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	185 165 398	105 608 000
Årets kostnader för nybyggnation	66 335 131	79 557 398
Omklassificeringar till byggnad och mark	-251 500 529	
Redovisat värde vid årets slut	-	185 165 398

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		100 000
-Avyttring		-100 000
Redovisat värde vid årets slut		-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighets AB Ordboken, 556580-9273 Visby	1 000	100	

Bolaget är sålt under 2021.

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	30 000 000	41 446 838
Övriga skulder	800 000	136 357 176
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut		41 446 838

I ekonomiska planen för föreningen uppgår banklånen till 72 850 000. Ingen amortering år 1-5.

Fördelning lån

21 425 000	Rörligt lån med ränta 3,36% (aktuell ränta 4,36% från 230315 nästa räntejusteringsdatum 230621)
21 425 000	Rörligt lån med ränta 3,36% (aktuell ränta 4,36% från 230315 nästa räntejusteringsdatum 230621)
20 000 000	Bundet lån 2,93 % Förlängningsdag 2024-05-28
10 000 000	Bundet lån 3,45 % Förlängningsdag 2026-05-28

Rörliga lån redovisas som en kort skuld, då de skrivs om med 3 månaders intervaller.

Lån med fast ränta redovisas som en långfristig skuld. Inget av lånen är bundet på längre tid än 5 år och redovisas då inte som lån som förfaller fem år från balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	72 850 000	65 200 000
	72 850 000	65 200 000
Summa ställda säkerheter	72 850 000	65 200 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens årsavgift har inte justerats under 2022. Med rådande ränteläge och varslade ökning av driftskostnader så har styrelsen beslutat att höja avgiften från 2023-01-01 med 20% samt bestämma priset för kallvatten till 42 kr/m³ och varmvatten till 100 kr/m³ från 2023 när den individuella mätningen sätter igång från 230101. El beräknas utifrån faktiskt elpris + 0,2 kr/kwh i en administrationsavgift från inflyttningsdatum.

Under vårvintern 2023 har en omfattande vattenskada uppstått i en av byggnaderna på grund av felmonterade avloppsrör. Detta har inneburit att fyra lägenheter måste totalsaneras och ytterligare två lägenheter måste åtgärdas till stora delar.

Totalentreprenören för byggnationen och dennes underentreprenör har tagit på sig fullt ansvar för den stora skada som uppstått. Föreningen kommer att hållas skadelös och därför har ingen avsättning gjorts för kommande reparationskostnader i bokslutet per 2022-12-31.

Skadan har utöver mycket stor olägenhet för de boenden i dessa lägenheter även inneburit mycket extra arbete för styrelsen.

Kontroll har med anledning av detta gjorts av alla avloppsrör för att säkerställa att inte fler läckor kan uppstå på grund av liknande brister.

Underskrifter

Den dag som framgår i vår elektroniska signering

Bo Gustafsson
Styrelseordförande

Anette Franzén
Styrelseledamot

Anna Westberg
Styrelseledamot

Carina Folin
Styrelseledamot

Marcus Hellström
Styrelseledamot

Patrik Svensson
Styrelseledamot

Åke Jonasson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering.

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2023 10:07
SENT BY OWNER:
Emma Vinberg · 11.05.2023 10:29
DOCUMENT ID:
ryxR8D7qNh
ENVELOPE ID:
S1CLDXcEh-ryxR8D7qNh

DOCUMENT NAME:
År Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 Visby 220101-221231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Fohlin cfohlin8@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 11:15 11.05.2023 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/26) IP: 213.64.43.128
2. Anette Skinner anette.skinner@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 14:20 11.05.2023 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/01) IP: 94.254.44.112
3. ANNA WESTBERG annawfelicia@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 20:30 17.05.2023 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/30) IP: 83.185.83.179
4. Karl Marcus Adam Hellström marcushellstrom18@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 20:50 11.05.2023 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/05) IP: 83.252.145.149
5. Bo Bertil Gustafsson bosse@gotlandevent.se	Signed Authenticated	17.05.2023 21:05 17.05.2023 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/09) IP: 90.235.23.215
6. Nils Patrik Svensson patrik@romasanitet.se	Signed Authenticated	17.05.2023 22:41 17.05.2023 22:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/20) IP: 81.226.211.93
7. ÅKE JONASSON ajn238@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 10:00 22.05.2023 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/26) IP: 213.64.50.8
8. Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	22.05.2023 10:07 22.05.2023 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 185.45.120.6

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

Custom events

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby
Org.nr 769636-5738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby 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 och kassaflöde 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 *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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby 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 *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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

Stockholm

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2023 10:18

SENT BY OWNER:

Sofia Gunnarsson • 22.05.2023 10:14

DOCUMENT ID:

B1_wViOHh

ENVELOPE ID:

BkvD4ouB3-B1_wViOHh

DOCUMENT NAME:

utkast rb för sign Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby 2201

01-221231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Gunnarsson	Signed	22.05.2023 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12)
sofia.gunnarsson@re-allians.se	Authenticated	22.05.2023 10:17	Low	IP: 185.45.120.6

* 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