

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Munken 15 i Växjö

769615-3787

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Munken 15 i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Munken 15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2007 och registrerade den nuvarande firman på Bolagsverket den 19 september samma år.

Föreningens stadgar antogs den 27 augusti 2007 och reviderades senast den 24 September 2018.

”Lantmäterimyndigheten, Växjö kommuns Protokoll och Beskrivning 2007-10-08, ärendenummer 06LM0268” beskriver avgränsningen mellan Munken 15 och 14. I handlingen framgår även servitut i Munken 14, bl a soprum och tvättstuga.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg, föreningen har även tecknat kollektiv tilläggsförsäkring.

I föreningens stadgar 4§ framgår riktlinjer för årsavgiften.

föreningens webbplats : <https://munken15.bostadsratterna.se>

Fastigheten

Fastigheten byggdes och stod klar 1990 och bedrevs som hyresfastighet fram till 2007. Då bildades Brf Munken 15 i Växjö, en tredimensionell bostadsrättsförening, den första i sitt slag. Det är många fördelar med en tredimensionell bostadsrättsförening. Den delar gemensamma utrymmen, bl. a. hissar, trappor, med fastigheten Munken 14/Edberg Fastigheter, vilket genererar gemensamt kostnadsansvar och därmed större utrymme för reparationer.

Föreningen hyr parkerings- och garageplatser av Edbergs Fastigheter / Munken 14, detta innebär att föreningen är kontraktsägare och hyr i sin tur ut till medlemmarna.

Avgifterna för parkeringsplats 527 kr, garageplats 762 kr, dubbel parkeringsplats i fil 880 kr och garageplats med laddstolpe 1 271 kr per månad 2022. Parkering- eller garageplats kan överlåtas till ny medlem vid försäljning.

Avgiften regleras enligt Index från 01.07.2014

I dagsläget finns det tio laddstolpar i garaget.

2

Lägenheter

Lägenheterna har följande adresser:

Två av lägenheterna har Bäckgatan 16 som adress, de övriga har Norrgatan 24. Adresserna är fastställda efter att fastigheten ändrat lägenhetsnumrering och infört lägenhetsregister i enlighet med lagen/2006:378/ om lägenhetsregister.

Föreningen består av 27 lägenheter med en total bostadsyta 2 280 kvm, fördelat enligt nedan

<u>Lägenhet/antal rum</u>	<u>antal</u>	<u>yta/kvm</u>
1 rum och kök	9	449
2 rum och kök	1	77
3 rum och kök	14	1 442
<u>4 rum och kök</u>	<u>3</u>	<u>312</u>
Totalt	27	2 280

Föreningens styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-06-01 bestått av nedanstående

Ordinarie ledamöter

		<u>Fr.o.m</u>
Pernilla Johansson	Ordförande	2021-02-24
Patrik Shüler		2011-11-27
Jon-Einar Fjeldheim		2012-10-12
Jakob Hulenvik		2012-12-10
Bengt Almryd		2016-12-20
Anita Björk Fält		2021-02-24

Suppleanter

Lars Johansson	2021-02-24
Peter Hjelmberg	2022-06-01

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer valda vid ordinarie stämma

Ordinarie	Helena Fälton Björkman	Auktoriserad revisor
Suppleant	Roland Håkansson	

Valberedning Styrelsen

Förvaltning

Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Övriga leverantörer som föreningen har ingått avtal med.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Gemensamt Avtal</u>
Kabel-TV	Tele2 (ComHem) AB	Munken 14
Hisservice Norrgatan	Nordisk Hiss	Munken 14
Hisservice Bäckgatan	ALT Hissar	Munken 14
Hisslarm	SOS	Munken 14
Fastighetservice	B. Tillströms Fastighetsskötsel AB	
Soprum, kärleksrengöring	PreZero	
Ventilation	Service & Klimat	
Golvvärme och vatten	Ömangruppen	
Återvinning/renhållning	SSAM samt Stena Recycling	
Bokföring	Fortnox	
Vatten och avlopp	Växjö Kommun	
Parkering- & garageplatser	Edbergs Fastigheter	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete 2022

Föreningens innergårdsprojekt blev i stort sett klart i december månad. Samtliga markplattor har bytts ut förutom under trallgolvet. Nya murar har lagts och befintliga restaurerats. Växter har ersatts av nya. Grillförråd, trallgolv och pergola är färdigställda. Dessutom har belysningen setts över och numera finns flera ljuspunkter på innergården. Det som återstår är växthuset som planeras sättas upp våren 2023, samt slutligt markarbete av entreprenören.

Förutom arbetet med innergården har följande punkter arbetats med:

- Fortsatt arbete med att säkerställa ytterdörrarna med tillförlitligt lås i fastigheten.
- Boappa är implementerad till medlemmarna vilket är den primära kommunikationskanalen mellan styrelse och medlemmar och vice versa. I boappa finns även möjlighet att chatta mellan grannarna. Felanmälan ska också utföras via boappa. Vi kommer fortsätta utveckla boappa bl a lägga in mer informationsmaterial för medlemmarna såsom föreningens ordningsregler.
- Målning av fastigheten gällande de ljusa partierna på innergården har utförts.
- Rensning och utbyte av rännor och stuprör är åtgärdat.

Medlemsengagemang

Året 2022. Ordinarie årsstämman hölls 1 juni, utomhus, där 17 medlemmar deltog.

På den årliga gemensamhetsdagen var det ett härligt gäng som samlades och bl a arbetade med att röja inför projekt innergården som skulle påbörjas efter sommaren.

Styrelsen sätter stort värde på medlemsengagemang, vilket är en viktig del i vårt gemensamma arbete i föreningen. Alla är välkomna att delta!

Underhåll

Underhållsplan upprättades 2011. Styrelsen har 2022 beslutat att upprätta en ny underhållsplan som kommer vara klar under kvartal ett, 2023.

Ett större underhåll som under 2021-2022 genomförts är målning av de ljusa partierna på fastigheten såsom loft och räcken på innergården, gavel mot parkering samt Norrgatan/Bäckgatan.

Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose medlemmarnas önskemål, trivsel och hållbarhet i den mån det går att utföra.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts

<u>Årtal</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Kommentar</u>
2016	FTX Köksfläktar	Utbytt Ombyggnad av till- och från luft
2019	Rensning/översyn avlopp	
2019	OVK	Rensning samtliga luftkanaler, inställningar ventilationsdon, termostater
2019	Taken/översyn av täthet	
2019	Huvudstammarna, avlopp	Förebyggande
2020	Golvvärme	
2020	Hiss Norrgatan	Hiss renoverad. Byte av styr- och drivsystem till HydroElite H2 VICI senast 2023-12-31
2022	Energideklaration	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut och efter att den nya underhållsplanen är upprättad 2023.

<u>Årtal</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Kommentar</u>
2023	Se över portlåsen	Påbörjas
2023	Klinker, loftgång, trapphus	Påbörjas

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 37 stycken privatpersoner i 26 lägenheter samt en juridisk person i en lägenhet.

Under året har det skett tre överlåtelser av bostadsrätter

Överlåtelse, pantsättning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt föreningens stadgar.

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades under kvartal 4 2022, från och med 2022-11-01 som ett första steg av två i en avgiftshöjning. Steg två i höjningen startar från och med 2023-01-01. Från 2023-01-01 uppgår avgifterna till i genomsnitt 770 kr/kvm per år. Enligt 4§ stadgarna fastställer styrelsen årsavgiften.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi och ett bra kassaflöde. Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att föreningens ekonomi ska vara hållbar och ser regelbundet över föreningens kostnader. Genom att föreningen gör avsättning till underhållsfond enligt plan kan föreningen genomföra det framtida underhållet.

Vid årsskiftet hade föreningen fyra lån om ca 13,8 miljoner kronor hos SEB. (se not 9 & 10)

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020
Sparande (kr/kvm)	192	234	260
Skuldsättning (kr/kvm)	6 058	6 127	6 274
Räntekänslighet (%)	10	10	10
Energikostnad (kr/kvm)	135	112	97
Driftkostnad (kr/kvm)	377	356	251
Årsavgifter (kr/kvm)	626	611	611
Nettoomsättning (kr)	1 623 477	1 593 895	1 573 255
Resultat efter finansiella poster (kr)	-168 664	-139 958	114 426
Soliditet (%)	62	63	62

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat+summan av avskrivningar+summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning (kr/kvm)

Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet (%)

1 % ränteförändring av totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Det är viktigt att veta hur känslig föreningens ekonomi är för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat är lika.

Energikostnad (kr/kvm)

Totala kostnaden för vatten+värme+el per kvm total yta.

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftkostnad (kr/kvm)

Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta.

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet.

Årsavgifter (kr/kvm)

Totala årsavgifter per kvm total yta.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten.

Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

Nettoomsättning (kr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kr)

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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 920 000	360 000	1 091 698	-139 958	24 231 740
Disposition av föregående års resultat:		0	-212 958	139 958	-73 000
Avsättning till fond		73 000			73 000
Ianspråktagande av fond		-128 079	128 079		0
Årets resultat				-168 665	-168 665
Belopp vid årets utgång	22 920 000	304 921	1 006 819	-168 665	24 063 075

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 006 819
årets förlust	-168 665
	838 154
disponeras så att avsättning till underhållsfond i ny räkning överföres	74 000
	764 154
	838 154

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

d

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 623 477	1 593 895
Övriga rörelseintäkter		3 321	4 092
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 626 798	1 597 987
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 206 056	-1 155 650
Personalkostnader	3	-77 996	-77 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 927	-337 756
Summa rörelsekostnader		-1 627 979	-1 570 566
Rörelseresultat		-1 181	27 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-167 660	-167 380
Summa finansiella poster		-167 484	-167 380
Resultat efter finansiella poster		-168 665	-139 959
Resultat före skatt		-168 665	-139 959
Årets resultat		-168 665	-139 959

d

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 520 172	35 786 902
Inventarier, verktyg och installationer	6	880 789	834 572
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 073 621	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 474 582	36 621 474
Summa anläggningstillgångar		37 474 582	36 621 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	0
Övriga fordringar		39 681	38 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 817	68 866
Summa kortfristiga fordringar		124 498	107 473
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 126 707	1 827 494
Summa kassa och bank		1 126 707	1 827 494
Summa omsättningstillgångar		1 251 205	1 934 967
SUMMA TILLGÅNGAR		38 725 787	38 556 441

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 920 000	22 920 000
Underhållsfond	8	304 921	360 000
Summa bundet eget kapital		23 224 921	23 280 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 006 819	1 091 699
Årets resultat		-168 665	-139 959
Summa fritt eget kapital		838 154	951 740
Summa eget kapital		24 063 075	24 231 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 852 171	13 633 639
Summa långfristiga skulder		1 852 171	13 633 639
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 961 000	335 532
Leverantörsskulder		373 704	48 088
Skatteskulder		80 406	77 976
Övriga skulder		157 149	56 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	238 282	173 034
Summa kortfristiga skulder		12 810 541	691 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 725 787	38 556 441

1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,83 %
Byggnadsinventarier	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 %

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hyra garage/parkering	173 064	167 837
OVK Lägenheter	57 114	33 496
Gemensamma kostnader med Munken 14, inkl. fjärrvärmekostnad	388 632	288 072
Renhållning	44 455	42 710
Vatten och avlopp	59 403	57 060
Fastighetsskötsel enligt avtal	40 650	39 803
Fastighetsskötsel övrigt	268 204	349 739
Fastighetsskatt	41 013	39 393
Fastighetsförsäkringspremier	20 750	21 374
Förbrukningsinventarier	0	2 370
Förbrukningsmaterial	0	324
Representation	4 579	2 694
Ersättning till revisor	12 875	13 000
Redovisningstjänster	80 510	75 371
Konsultationer, möten	0	8 790
Bankkostnader	2 767	2 644
Övriga externa kostnader	12 040	10 973
	1 206 056	1 155 650

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader investeringslån	167 608	167 302
Räntekostnader skattekonto	52	78
	167 660	167 380

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Ingående avskrivningar	-807 776	-752 511
Årets avskrivningar	-55 265	-55 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-863 041	-807 776
Ingående uppskrivningar	24 820 000	24 820 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 820 000	24 820 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-2 225 322	-2 013 857
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-211 465	-211 465
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 436 787	-2 225 322
Utgående redovisat värde	35 520 172	35 786 902

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 227 025	1 204 785
Inköp	123 414	22 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 350 439	1 227 025
Ingående avskrivningar	-392 453	-321 427
Årets avskrivningar	-77 197	-71 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 650	-392 453
Utgående redovisat värde	880 789	834 572

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 073 621	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 073 621	0
Utgående redovisat värde	1 073 621	0

Not 8 Underhållsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	360 000	535 000
Ianspråktagande av fond	-128 079	-247 000
Avsättning enligt plan	73 000	72 000
	304 921	360 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 813 171 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 852 171	13 633 639
	1 852 171	13 633 639
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 961 000	335 532
	11 961 000	335 532

Not 10 Skulder till Kreditinstitut

Låneinstitut	Konv.datum	Rta %	Årets amortering	Skuld 2022-12-31	Nästa års amortering
SEB	2023-12-28	3,30	39 000	3 961 000	156 000
SEB	2023-12-28	3,30		4 000 000	0
SEB	2023-12-28	0,78		4 000 000	0
SEB	2025-02-28	1,57	117 000	1 852 171	0
			156 000	13 813 171	156 000

Nästa års amortering av skulder	156 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 805 000
Lån som ska konverteras inom 2-5 år	1 852 171

om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 033 171

d

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	155 012	127 685
Övriga interimsskulder	83 270	45 349
	238 282	173 034

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

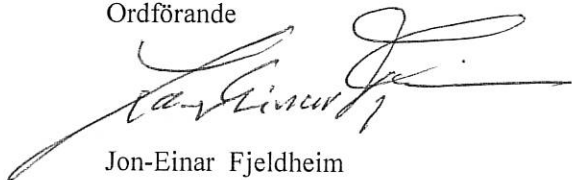
Växjö den 14 april 2023



Pernilla Johansson
Ordförande



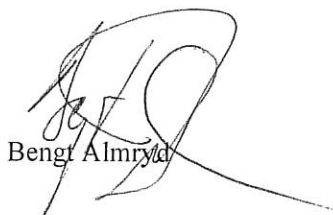
Patrik Schüler



Jon-Einar Fjeldheim



Jakob Hulenvik

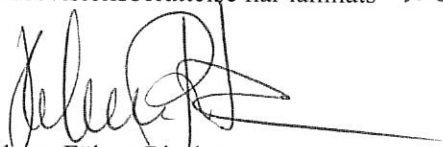


Bengt Almryd



Anita Fält Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 25/4 2023



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munken 15 i Växjö, org. nr 769615-3787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munken 15 i Växjö 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 en del av revisionen 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. Risker 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 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 Munken 15 i Växjö 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 revisionsssed 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 mitt uttalande.

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.

Växjö 25 april 2023



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor