

Årsredovisning för

# Brf Skorstenen

769610-6660

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 7 mars 2004 och registrerades den 16 mars samma år hos Bolagsverket. Ekonomiska planen godkändes den 11 juli och registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2004.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

### Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Niklas Nordeman   | Ordförande  |
| Jan Malmberg      | Kassör      |
| Amanda Toftenow   | Sekreterare |
| Mikael Johansson  | Ledamot     |
| Lovisa Widerström | Ledamot     |

### Valberedning

Marcus Petryk och William Stepp

### Revisor

Petter Kindlund

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten utöver föreningens årsstämma. Ordinarie stämma genomfördes 25 april 2022.

Styrelsearbetet har varit inriktat på att drift och förvaltning av fastigheten skall vara kostnadseffektiv, med bra kvalitet och ett långsiktigt fokus.

POS Fastighetsservice svarar för skötsel och städning av fastigheten.

Kamerala uppgifter hanteras av SaveTime Ekonomikonsult AB.

2 städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren, samt en gårdsfest.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Stockholm Skattsedeln 5.

Nybyggnadsår: 1946. Tomtareal: 4061 m<sup>2</sup>

Den totala bostadsytan är 1884 m<sup>2</sup>

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Bostäder med bostadsrätt  | 1 786 m <sup>2</sup> |
| Bostäder, hyreslägenheter | 98 m <sup>2</sup>    |
| Lokaler                   | 110 m <sup>2</sup>   |
| Parkeringsplatser         | 6 st                 |

Fastigheten består av 36 lägenheter varav 34 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

Föreningens lån uppgår till 3,35 miljoner.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

### Lägenhetsöverlåtelser

1 lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

En hyresgäst har avflyttat varvid lägenheten tillfallit föreningen. Lägenheten har ombildats till bostadsrätt och sålts. Intäkter från försäljningen har använts till amortering på föreningens lån. Totalt under året har 3 miljoner kr amorterats.

Separat fakturerad avgift för bredband har utgått. Bredband ingår numera i brf-avgiften.

Fastighetens planteringar underhålls fortlöpande genom ogrärensning, klippa buskar etc.

Nya buskar har också planterats på innergården.

Ett av cykelrummen har iordningställts med cykelställ för att förbättra ordningen.

Ny tvättmaskin har införskaffats till en av tvättstugorna då den nått teknisk livslängd och hade behövt repareras till ett för stor kostnad givet åldern på maskinen.

Löpande mindre underhåll av byggnaden utförs kontinuerligt.

### **Medlemsinformation**

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

## Flerårsöversikt (kr)

|                                   | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      | Belopp i kr<br>2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 557 424 | 1 532 276 | 1 498 355 | 1 487 205 | 1 477 345           |
| Resultat efter finansiella poster | 46 572    | 25 068    | 113 040   | -48 348   | 199 498             |
| Soliditet %                       | 88        | 80        | 78        | 78        | 68                  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 656       | 641       |           |           |                     |
| Energikostnad/kvm totalyta        | 232       | 237       |           |           |                     |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 167       | 177       |           |           |                     |
| El/kvm totalyta                   | 29        | 26        |           |           |                     |
| Vatten/kvm totalyta               | 36        | 34        |           |           |                     |
| Sparande/kvm totalyta             | 137       | 123       |           |           |                     |
| Skuldsättning/kvm totalyta        | 1 680     | 3 185     |           |           |                     |
| Ränta/kvm totalyta                | 41        | 39        |           |           |                     |

Räntekänslighet i procent 2,77% 5,33%

Bostadsrättsyta 1 786 kvm (1 734 kvm 2021). Totalyta 1 994 kvm.

## Eget kapital

|                                    | Insatser          | Kapital-<br>tillskott | Upp,<br>avgift   | Yttre<br>rep.fond | Bal.<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>början         | 22 150 275        |                       | 4 061 726        | 258 792           | 809 716          | 25 068            |
| Upplåtelse ny bostadsrätt          | 630 956           |                       | 2 094 044        |                   |                  |                   |
| Disposition enl<br>årsstämmobeslut |                   |                       |                  |                   | 25 068           | -25 068           |
| Årets resultat                     |                   |                       |                  |                   |                  | 46 572            |
| <b>Belopp vid<br/>årets slut</b>   | <b>22 781 231</b> |                       | <b>6 155 770</b> | <b>258 792</b>    | <b>834 784</b>   | <b>46 572</b>     |

## Resultatdisposition

|                                                   | Belopp i kr    |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserat resultatet: |                |
| balanserat resultat                               | 834 784        |
| årets resultat                                    | 46 572         |
| <b>Totalt</b>                                     | <b>881 356</b> |
| Disponeras så att                                 |                |
| Avsättning till yttre underhållsfond              | 200 000        |
| i ny räkning överföres                            | 681 356        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>881 356</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 557 424                 | 1 532 276                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 2   | 4 767                     | 7 134                     |
| <b>Summa intäkter</b>                                                       |     | <b>1 562 191</b>          | <b>1 539 410</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3   | -1 140 221                | -1 189 207                |
| Personalkostnader                                                           |     | -65 737                   | -59 088                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -227 391                  | -186 901                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 433 349</b>         | <b>-1 435 196</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>128 842</b>            | <b>104 214</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -82 270                   | -79 146                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-82 270</b>            | <b>-79 146</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>46 572</b>             | <b>25 068</b>             |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>46 572</b>             | <b>25 068</b>             |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>46 572</b>             | <b>25 068</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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 33 307 673        | 33 532 414        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5          | 73 400            | 24 863            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 33 381 073        | 33 557 277        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 33 381 073        | 33 557 277        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 265 247           | 273 339           |
| Övriga fordringar                              |            | 61 099            | 182               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 72 279            | 63 781            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 398 625           | 337 302           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 334 855           | 449 245           |
| Summa kassa och bank                           |            | 334 855           | 449 245           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 733 480           | 786 547           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 34 114 553        | 34 343 824        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 28 937 001        | 26 212 001        |
| Yttre reparationsfond                        |     | 258 792           | 258 792           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 29 195 793        | 26 470 793        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 834 784           | 809 716           |
| Årets resultat                               |     | 46 572            | 25 068            |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 881 356           | 834 784           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>30 077 149</b> | <b>27 305 577</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 400 000           | 3 000 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 400 000           | 3 000 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 2 950 000         | 3 350 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 51 538            | 74 713            |
| Skatteskulder                                |     | 120 418           | 117 512           |
| Övriga skulder                               |     | 0                 | 3 426             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 515 448           | 492 596           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 3 637 404         | 4 038 247         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>34 114 553</b> | <b>34 343 824</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 46 572                    | 25 068                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 230 782                   | 191 986                   |
|                                                                                     | <u>277 354</u>            | <u>217 054</u>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>277 354</b>            | <b>217 054</b>            |
| <br>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                   |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -61 323                   | -16 937                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -4 234                    | 13 749                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>211 797</b>            | <b>213 866</b>            |
| <br><b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -51 187                   |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-51 187</b>            |                           |
| <br><b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                           |                           |
| Upplåtelse hyresrätt                                                                | 2 725 000                 |                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -3 000 000                | -550 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-275 000</b>           | <b>-550 000</b>           |
| <br><b>Årets kassaflöde</b>                                                         | <b>-114 390</b>           | <b>-336 134</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>449 245</b>            | <b>785 379</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>334 855</b>            | <b>449 245</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>                          | <i>År</i> |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| -Byggnader                                            | 120       |
| -Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnad | 50        |
| -Inventarier                                          | 12        |

### **Definition av nyckeltal**

#### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

#### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                                                       | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: |                           |                           |
| Årsavgifter                                           | 1 233 013                 | 1 191 719                 |
| Hysesintäkter, lokaler                                | 105 388                   | 105 618                   |
| Hysesintäkter, bostäder                               | 182 983                   | 198 947                   |
| Hyra P-plats                                          | 36 000                    | 36 000                    |
| Övriga intäkter                                       | 40                        | -8                        |
|                                                       | <u>1 557 424</u>          | <u>1 532 276</u>          |
| Övriga intäkter                                       | 4 767                     | 7 134                     |
| <b>Summa intäkter</b>                                 | <b>1 562 191</b>          | <b>1 539 410</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

|                                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                        | 333 124                   | 353 748                   |
| El                                 | 57 640                    | 52 482                    |
| Vatten och avlopp                  | 72 033                    | 66 878                    |
| Sophämtning                        | 38 811                    | 33 865                    |
| Städning                           | 68 256                    | 68 525                    |
| Fastighetsskötsel                  | 58 410                    | 58 141                    |
| Kabel-TV och Bredband              | 77 938                    | 77 736                    |
| Fastighetsförsäkring               | 41 336                    | 38 414                    |
| Förbrukningsmaterial, fastighet    | 1 315                     | 2 740                     |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 25 495                    | 7 619                     |
|                                    | <u>774 358</u>            | <u>760 148</u>            |

### Reparationer och underhåll

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| Gård        | 54 471         | 44 677         |
| Värme       | 0              | 8 700          |
| Tvättstugan | 7 820          | 6 204          |
| Ventilation | 0              | 6 000          |
| Huskropp    | 43 449         | 176 972        |
| Övrigt      | 6 743          | 20 066         |
|             | <u>112 483</u> | <u>262 619</u> |

### Planerade underhåll

|          |          |               |
|----------|----------|---------------|
| Huskropp | 0        | 32 361        |
|          | <u>0</u> | <u>32 361</u> |

### Administrativa kostnader

|                                      |                |               |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Telefon och porto                    | 0              | 240           |
| Övriga egna administrationskostnader | 1 310          | 0             |
| Revisionsarvode                      | 19 275         | 9 750         |
| Ekonomisk förvaltning                | 52 376         | 50 944        |
| Bankkostnader                        | 3 473          | 3 416         |
| Föreningsavgifter                    | 5 290          | 5 230         |
| Konsultarvoden                       | 99 523         | 1 750         |
| Övriga kostnader                     | 10 949         | 3 515         |
|                                      | <b>192 196</b> | <b>74 845</b> |

### Fastighetsskatt

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 61 184        | 59 234        |
|                 | <b>61 184</b> | <b>59 234</b> |

### Summa

**1 140 221      1 189 207**

## Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnad</b>                          |                   |                   |
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 25 291 025        | 25 291 025        |
|                                         | <b>25 291 025</b> | <b>25 291 025</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 231 502        | -2 046 896        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -224 741          | -184 606          |
|                                         | <b>-2 456 243</b> | <b>-2 231 502</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>22 834 782</b> | <b>23 059 523</b> |
| <b>Mark</b>                             |                   |                   |
|                                         | 10 472 891        | 10 472 891        |
|                                         | <b>33 307 673</b> | <b>33 532 414</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                  | 28 592 000        | 25 209 000        |
| Taxeringsvärde mark                     | 37 058 000        | 19 462 000        |
|                                         | <b>65 650 000</b> | <b>44 671 000</b> |

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                          | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:                         |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | 199 055         | 199 055         |
| -Nyanskaffningar                                         | 51 187          |                 |
|                                                          | <b>250 242</b>  | <b>199 055</b>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:                  |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | -174 192        | -171 897        |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -2 650          | -2 295          |
|                                                          | <b>-176 842</b> | <b>-174 192</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>73 400</b>   | <b>24 863</b>   |

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut\***

|                                                           | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nordea 3975 82 45325 ränta 1,190%, slutförfallodag 231115 | 2 900 000        | 3 000 000        |
| Nordea 3975 82 45317 ränta 3,840% slutförfallodag 251117  | 400 000          | 3 300 000        |
| Del av skuld som betalas inom ett år från balansdagen     | 50 000           | 50 000           |
|                                                           | <b>3 350 000</b> | <b>6 350 000</b> |

Amorteringar 2022 3 000 000

\*) Föreningens ena lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att det redovisas som kortfristig skuld trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

**Not 7 Ställda säkerheter**

**Ställda säkerheter**

|                                                                                                  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 15 800 000        | 15 800 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>15 800 000</b> | <b>15 800 000</b> |

## Underskrifter

Stockholm



Niklas Nordeman  
Ordförande

2023-03-09



Jan Malmberg  
Ledamot

2023-03-09



Amanda Toftenov  
Ledamot

2023-03-14



Mikael Johansson  
Ledamot

2023-03-09



Lovisa Widerström

2023-03-12

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-03-17



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



CERTE REVISION

1 (3)

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skorstenen**

Org.nr 769610-6660

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skorstenen 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 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 *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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-03-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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. 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 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 Skorstenen för räkenskapsåret 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.

Stockholm den 17 mars 2023



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor