

# Årsredovisning för Brf Estrad

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Estrad är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus permanent upplåta bostadslägenheter och, i förekommande fall mark, till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016.04.19 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2018.03.20. Byggnaderna är uppförda år 2016 - 2018 och föreningen har sitt säte i Vallentuna.

### Fastigheten

Fastigheten består av 33 bostadsrättslägenheter, varav 27 lägenheter och 6 radhus. Bostadsrätternas adresser: Åby Allé 5 och 7. Bostadsarea 2 174 kvm.

### Styrelsen

|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Eric Stolpe               | Ordinarie ordförande, 2 år fr.o.m. 2021-06-01 |
| Christian Dahlström       | Ordinarie ledamot, 2 år fr.o.m. 2021-06-01    |
| Christian Toninelli       | Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 2022-06-02    |
| Peter Werner              | Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 2022-06-02    |
| Marielle Björkman Nilsson | Ordinarie ledamot, 2 år fr.o.m. 2022-06-02    |
| Christopher Wåhlin        | Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 2022-06-02    |
| Magnus Larsson            | Suppleant, 1 år fr.o.m. 2022-06-02            |
| Eva Röjås Jonsson         | Suppleant, 1 år fr.o.m. 2022-06-02            |

### Revisorer

|                  |            |
|------------------|------------|
| Eric Davidsson   | Borevision |
| Revisorsuppleant | Borevision |

### Valberedning

Karin Reijto

Firman tecknas av två i styrelsens ordinarie ledamöter.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022.06.02. Styrelsen har under året haft 7 protokoll-förda styrelsemöten.

### Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början var medlemsantalet 44 och vid verksamhetsårets slut 44. Under året har 2 överlåtelse skett (fg år 5 överlåtelse).

90.

### Avgiftsändringar

Under året har årsavgifterna vart oförändrade. Från 1 juli 2023 höjs årsavgifterna med 15%.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

2022 har precis som tidigare år präglats av fokus på ekonomi, avtal och garantiärenden.

Krig, inflation och stigande räntor har skapat oro, men med den goda lagandan i styrelsen och de föregående årens hårda arbete i ryggen – där vi förhandlat fram fördelaktiga avtal och lån samt installerat solceller – känner vi att vi har en bra grund att stå på.

Vi har under året ändrat vissa befintliga avtal, exempelvis har vi halverat frekvensen på trapphusstäd och sophämtning, Avtalet för trädgårdsskötsel är uppsagt men löper på fram till per 23-04-30.

Vi har även haft en dialog med våra medlemmar om vikten av att försöka spara på fastighetens el- och vattenförbrukning.

Många bäckar små för att förbereda oss för den framtid som kommer, där den största ekonomiska förändringen under 2023 är att ett av våra tre lån ska bindas om, till avsevärt högre ränta med tanke på marknadsläget.

Garantiåtgärderna med entreprenören Åke Sundvall fortsätter i sakta mak. En ny projektledare har tillkommit hos dem, som ska föra dialog och sköta åtgärderna framöver. Vi är besvikna på att allt tar lång tid, speciellt gällande värmeproblematiken i radhus och lägenheter. I den frågan står vi på oss och kämpar vidare.

### Verksamheten under kommande år

Vi kommer att fortsätta arbeta kontinuerligt med att förbättra vår ekonomi och försöka ro i hamn med de stora garantiåtgärderna med Åke Sundvall.

### Avtal

|                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Linbergs Fastighetsförvaltn. | Fastighetsskötsel                                   |
| JRF Mark                     | Sköter sandning, trädgårdsskötsel och vinterröjning |
| E Gruppen AB                 | Sköter trappstädning                                |
| Kone AB                      | Skötsel av hissar                                   |
| DRS                          | Serviceavtal                                        |
| Protector Försäkring ASA     | Fastighetsförsäkring                                |
| Mediator AB                  | Ekonomisk förvaltning                               |
| Internetport Sweden AB/      |                                                     |
| Bahnhof                      | Bredband                                            |
| Schneider Electric           | Sköter nyckelbrickor till porten                    |

### Flerårsöversikt

|                                               | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 1 558  | 1 544  | 1 542  | 1 538  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | -1 324 | -1 247 | -1 330 | -1 248 |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning i %) | 77,43  | 77,6   | 77,74  | 77,85  |
| Kassalikviditet (%)                           | 165,30 | 122,13 | 146,64 | 7,03   |
| Bankskuld/bostadsrätts. yta (kr/kvm)          | 12 796 | 12 853 | 12902  | 12941  |
| Räntekänslighet*                              | 17,5   | 18,1   | 18,2   | 18,3   |

\*Räntebärande låneskuld 31/12/ redovisad årsavgift)

40.

### Förändring av eget kapital

|                                  | Insatser och<br>upplåtelseavg. | Yttre repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång          | 102 335 000                    | 122 287                    | -3 105 131             | -1 247 298        |
| Disposition av 2021 års resultat |                                | 117 000                    | -1 364 298             | 1 247 298         |
| Årets resultat                   |                                |                            |                        | -1 324 226        |
| Belopp årets utgång              | 102 335 000                    | 239 287                    | -4 469 429             | -1 324 226        |

### Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -4 469 429        |
| årets resultat      | -1 324 226        |
|                     | <u>-5 793 655</u> |

Styrelsen föreslår att:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| till yttre reparationsfonden avsättes   | 117 000           |
| ur yttre reparationsfonden ianspråk tas | -31 250           |
| till balanserat resultat överföres      | <u>-5 879 405</u> |
|                                         | -5 793 655        |

gn.

## RESULTATRÄKNING

| Rörelseintäkter       | 2022      | INTÄKTER         |           | 2021             |
|-----------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
|                       |           | Not              |           |                  |
| Årsavgifter och hyror | 1 558 131 | 2                | 1 543 636 |                  |
| Övriga intäkter       | 55 192    | 1 613 323        | 56 158    | 1 599 794        |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b> |           | <b>1 613 323</b> |           | <b>1 599 794</b> |

## RÖRELSENS KOSTNADER

|                                          |            |                   |            |                   |
|------------------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                   |            |                   |
| Reparationer                             | -36 589    | 3                 | -14 644    |                   |
| Driftskostnader                          | -811 672   | 4                 | -727 212   |                   |
| Underhåll                                | 0          |                   | -28 963    |                   |
| Övriga kostnader                         | -177 881   |                   | -160 280   |                   |
| Personalkostnader                        | -61 747    | 5                 | -61 765    |                   |
| Avskrivning materiella anl.tillgång      | -1 570 401 | -2 658 290        | -1 558 913 | -2 551 777        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   |            | <b>-1 044 967</b> |            | <b>-951 983</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                   |            |                   |
| Ränteintäker                             | 0          |                   | 0          |                   |
| Räntekostnader                           | -279 259   | -279 259          | -295 315   | -295 315          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |            | <b>-1 324 226</b> |            | <b>-1 247 298</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |            | <b>-1 324 226</b> |            | <b>-1 247 298</b> |

90.

## BALANSRÄKNING

|                                         | TILLGÅNGAR         |         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|---------|--------------------|
|                                         | 2022               | Not     | 2021               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |                    |         |                    |
| Byggnader och mark                      | 123 978 436        | 6       | 125 533 520        |
| Installationer                          | 287 194            | 7       | 302 511            |
|                                         |                    |         | 125 836 031        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |                    |         |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>          |                    |         |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar            | 0                  |         | 14 366             |
| Övriga kortfristiga fordringar          | 67 742             |         | 14 729             |
| Förutb.kostnader/uppl.intäkter          | 10 859             | 78 601  | 26 625             |
|                                         |                    |         | 55 720             |
| <b>Kassa och bank</b>                   |                    | 638 383 | 536 569            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>124 982 614</b> |         | <b>126 428 320</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |                    |             |                    |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                    |             |                    |
| Insatskapital                         | 102 335 000        |             | 102 335 000        |
| Fond för yttre underhåll              | 239 287            | 102 574 287 | 122 287            |
|                                       |                    |             | 102 457 287        |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                    |             |                    |
| Balanserat resultat                   | -4 469 429         |             | -3 105 131         |
| Årets resultat                        | -1 324 226         | -5 793 655  | -1 247 298         |
|                                       |                    |             | -4 352 429         |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                    |             |                    |
| Skulder till kreditinstitut           |                    | 18 273 710  | 8                  |
|                                       |                    |             | 27 838 490         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                    |             |                    |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 9 544 780          |             | 104 780            |
| Leverantörsskulder                    | 86 258             |             | 108 278            |
| Övriga skulder                        | 76 800             |             | 91 401             |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg         | 134 078            |             | 133 879            |
| Uppl.kostnader/förutb.intäkter        | 86 356             | 9           | 46 634             |
|                                       |                    | 9 928 272   | 484 972            |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> | <b>124 982 614</b> |             | <b>126 428 320</b> |

90.

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                  | <b><u>2022-01-01</u></b><br><b><u>2022-12-31</u></b> | <b><u>2021-01-01</u></b><br><b><u>2021-12-31</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                  |                                                      |                                                      |
| Rörelseresultat                                                                  | -1 044 967                                           | -951 983                                             |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                         |                                                      |                                                      |
| Avskrivningar                                                                    | 1 570 401                                            | 1 558 913                                            |
| Erhållen ränta m.m.                                                              | 0                                                    | 0                                                    |
| Erlagd ränta                                                                     | <u>-279 259</u>                                      | <u>-295 315</u>                                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital</b> | <b>246 175</b>                                       | <b>311 615</b>                                       |
| <i>Kassaflöde från ändringar av rörelsekapital</i>                               |                                                      |                                                      |
| Minskning(+) ökning (-) av fordringar                                            | -22 881                                              | -34 054                                              |
| Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder                                   | -22 020                                              | -2 500                                               |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder                                 | <u>25 320</u>                                        | <u>-18 852</u>                                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>226 594</b>                                       | <b>256 209</b>                                       |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                    |                                                      |                                                      |
| Investeringar i byggnader och fastigheter                                        | 0                                                    | -306 340                                             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                 |                                                      |                                                      |
| Inbetalda insatser                                                               | 0                                                    | 0                                                    |
| Nya lån                                                                          | 0                                                    | 0                                                    |
| Amortering av långfristiga lån                                                   | <u>-124 780</u>                                      | <u>-104 780</u>                                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 | <b>-124 780</b>                                      | <b>-104 780</b>                                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>0</b>                                             | <b>-306 340</b>                                      |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                          | <b>101 814</b>                                       | <b>-154 911</b>                                      |
| Likvida medel vid årets början                                                   | <u>536 569</u>                                       | <u>691 480</u>                                       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                              | <b><u>638 383</u></b>                                | <b><u>536 569</u></b>                                |

90.

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Arvoden redovisas som personalkostnad. Fr.o.m 2020 redovisas eventuella lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt bestämmelse i föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                 |        |       |
|---------------------------------|--------|-------|
| Stomme och grund                | 120 år | 0,83% |
| Stomkompletteringar/Innerväggar | 80 år  | 1,25% |
| Värme sanitet VA                | 50 år  | 2,00% |
| El                              | 40 år  | 2,50% |
| Ventilation                     | 30 år  | 3,33% |
| Fasad/fönster                   | 40 år  | 2,50% |
| Yttertak                        | 40 år  | 2,50% |
| Styr- och övervakning           | 20 år  | 5,00% |
| Övrigt                          | 30 år  | 3,33% |

#### Skatter

Eftersom föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt på mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

20.

## NOT NR 2

## Årsavgifter och hyror

|                                   | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 474 536        | 1 474 536        |
| Hyra garage och parkeringsplatser | 83 595           | 69 100           |
| <b>SUMMA</b>                      | <b>1 558 131</b> | <b>1 543 636</b> |

## NOT NR 3

## Reparationer

|                    | 2022          | 2021          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Hissinstallationer | 9840          | 9840          |
| Övr reparationer   | 26 749        | 4 804         |
| <b>SUMMA</b>       | <b>36 589</b> | <b>14 644</b> |

## NOT NR 4

## Driftskostnader

|                             | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel           | 77 919         | 45 534         |
| Markskötsel                 | 81 301         | 77 256         |
| Snöröjning och sandning     | 90 074         | 76 584         |
| Städ                        | 22 425         | 24 375         |
| Serviceavtal                | 7 316          | 9 951          |
| EI                          | 73 908         | 79 373         |
| Uppvärmning                 | 164 936        | 180 947        |
| Vatten och avlopp           | 115 766        | 115 927        |
| Sophämtning och renhållning | 73 325         | 71 684         |
| Fastighetsförsäkringar      | 33 977         | 29 581         |
| Revisionsarvode             | 16 625         | 16 000         |
| Besiktningar                | 54 100         | 0              |
| <b>SUMMA</b>                | <b>811 672</b> | <b>727 212</b> |

## NOT NR 5

## Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

|                  | 2022          | 2021          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 47 600        | 48 300        |
| Sociala avgifter | 14 147        | 13 465        |
| <b>SUMMA</b>     | <b>61 747</b> | <b>61 765</b> |

## NOT NR 6

## Byggnader och mark

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnader                   | 42 670 000         | 33 670 000         |
| Taxeringsvärde mark                        | 17 074 000         | 15 474 000         |
|                                            | <b>59 744 000</b>  | <b>49 144 000</b>  |
|                                            | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden   | 130 595 000        | 130 595 000        |
| Ingående avskrivningar                     | -5 061 480         | -3 506 396         |
| Årets avskrivningar                        | -1 555 084         | -1 555 084         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-6 616 564</b>  | <b>-5 061 480</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | <b>123 978 436</b> | <b>125 533 520</b> |

90.



## NOT NR 7

## Installationer

|                                          | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Solcellspaneler, 20 år</b>            |                |                |
| Årets investering                        | 0              | 306 340        |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 306 340        | 0              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -3 829         | 0              |
| Årets avskrivningar                      | -15 317        | -3 829         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -19 146        | -3 829         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>    | <b>287 194</b> | <b>302 511</b> |

## NOT NR 8

## Skulder kreditinstitut

|                                                                         | Räntejust. | Ränta | Skuld             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------------------|
| Stadshypotek                                                            | 2023.04.30 | 1,48% | 9 420 000         |
| Stadshypotek                                                            | 2024.04.30 | 0,90% | 9 038 490         |
| Stadshypotek                                                            | 2025.04.30 | 0,62% | 9 360 000         |
| <b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>                                              |            |       | <b>27 818 490</b> |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering                 |            |       | -124 780          |
| Kortfristig del av fastighetslån - Förfaller nästkommande räkenskapsår* |            |       | -9 420 000        |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                                   |            |       | <b>9 544 780</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                                   |            |       | <b>18 273 710</b> |
| Beräknad låneskuld 2027.12.31                                           |            |       | 27 194 590        |

(\*) Om ett lån förfaller inom 12 månader räknas det som kortfristigt, men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

## NOT NR 9

## Uppl.kostnader/förutb.intäkter

|                           | 2022          | 2021          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld                 | 2 760         | 0             |
| Upplupen ränta            | 46 466        | 46 634        |
| Övriga upplupna kostnader | 37 130        | 0             |
|                           | <b>86 356</b> | <b>46 634</b> |

## NOT NR 10

## Ställda säkerheter

|                    | 2022              | 2021              |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 42 000 000        | 42 000 000        |
|                    | <b>42 000 000</b> | <b>42 000 000</b> |

20.

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

**Uppsala 2023 - 06 - 01**

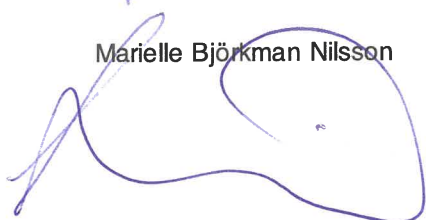
Eric Stolpe



Peter Werner



Marielle Björkman Nilsson



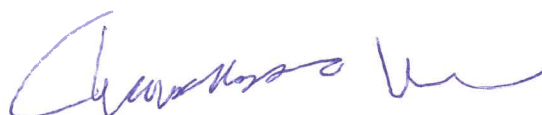
Christian Dahlström



Christian Tominelli



Christopher Wåhlin



**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06 - 07



Erik Davidsson  
Borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Estrad, org.nr. 769630-4430

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrad 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 31 december 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Estrad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 7/6 2023

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor