

Årsredovisning för
Brf Orrsjön, Flen
716402-1409

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orrsjön, Flen, 716402-1409 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Södermanlands län, Flen kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhåfts av Peter Ek

Fastighetsskötseln har under året utförts av Samhall.

Vid årets utgång var medlemsantalet 112 stycken fördelade på 79 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Tage Persson
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Håkan Svedell
Ledamot	Lars-Erik Bergström
Ledamot	Mischa Herfert

Suppleant	Kristina Strömberg
	Birgit Löfstedt
	Peter Ek

Revisor	Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
---------	--

Valberedning	Tage Persson, sammankallande
	Birgit Löfstedt

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

Styrelsen har beviljat nio stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Däremot upplåter Flens kommun, som disponerar lägenheter såväl genom hyra som bostadsrätt, lägenheter i andra hand. Den rätten har kommunen enligt lag.

Under året har styrelsen hållit 12 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2022-06-21

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	56 200 000 kr varav byggnadsvärde 46 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 m ²
Fastighetens areal:	4 948 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	24 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 1,5% från och med 1 april 2022.

Lån på 4.750.000:- omsattes per 30 december, ny ränta 3,55% till 30 april 2027.

Lån på 4.500.000:- per 30 december, nytt lånebelopp 3.500.000:- med ränta 4,49 till 30 december 2025.

Hissarna i hus 8A, 8B och 8F har moderniserats, bland annat har ett nytt larmsystem installerats.

Service av samtliga hissar sköts från 1 januari 2023 av Nordisk Hiss.

Nytt förvaltningsavtal, gällande ekonomisk förvaltning, har skrivits med Rådek KB, övertagande sker från 1 januari 2023.

Två hyreslägenheter i hus 8A har under året sålts och är nu bostadsrätter.

Stora taket i hus 8D har nu reparerats vid framsida trapphus.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

2001 - Anslutning fjärrvärmenätet.

2006 - Byte av maskiner i tvättstugor, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

2008 - Hissar, en modernisering av dörrmaskineriet och montering av en heltäckande säkerhetsljusridå.

2010 - Ny belysning i samtliga hissar.

2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.

2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.

2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.

Utbyte av samtliga fjärrvärmväxlare.

Lågsiktig underhållsplan upprättad.

2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.

Montering av fågelskydd i alla takfötter.

Mossbesköjning av samtliga yttertak.

2016 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar.

Installation av LED-ljus i all utomhusbelysning.

Uppgradering av föreningens hemsida.

Revidering av lågsiktig underhållsplan.

2017 - Utvändig målning av fönster och balkongdörrar.

Byte av expansionskärl.

Radonmätning

2018 - Genomförd energideklaration.

Verkställd OVK i hus nr 6.

Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.

2019 - Besiktning av yttertaken har skett med hjälp av drönare.

OVK har genomförts i hus B-F.

Eluttag med jordfelsbrytare har installerats i cykelrummen.

Motionslokalen har iordningställt.

2020 -Ny styrutrustning för att reglera uppvärmning av element har installerats i samtliga hus.
Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus C.
Nya motorer till ventilationsfläktar har installerats på vindarna i samtliga hus.
Underhållsplanen har uppdaterats.

2021- Spolning av samtliga köksavlopp har skett.
Stora taket i hus B har reparerats vid baksida trapphus.
Ny golvmatta har lagts in i tvättstugan hus F.
Samtliga portar har kontrollerats och service har skett.
Ett flertal värmeväxlare har gått sönder och utbyten har skett i hus A, B, D, E samt F.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 433 700	2 949 888	4 060 022	925 794
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			925 794	-925 794
Fondavsättning enligt stämmobeslut		102 600	-102 599	
Årets resultat				1 217 456
Vid årets slut	3 433 700	3 052 488	4 883 217	1 217 456

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	4 867 344	4 807 914	4 789 147	4 734 690	4 732 802
Resultat efter finansiella poster	1 217 456	925 794	833 936	941 799	841 613
Resultat i % av nettoomsättningen	25	19,3	17,4	19,9	17,8
Soliditet, %	32,7	29,3	27,2	25,2	23
Balansomslutning	38 508 155	38 859 180	38 401 205	38 143 731	37 746 262
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	743	740	737	729	729
Lån	3 890	4 122	4 200	4 277	4 354
Gemensam elkostnad	25	26	33	36	37
Värmekostnad	159	166	150	155	152
Vattenkostnad	45	36	64	53	60

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	4 883 215
årets resultat	1 217 456
Totalt	6 100 671

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus balanseras i ny räkning	138 000 5 962 671
Summa	6 100 671

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	4 867 344	4 807 914
Summa rörelseintäkter		<u>1 177 310</u>	<u>74 250</u>
		6 044 654	4 882 164
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 713 552	-2 841 905
Personalkostnader	4	-140 303	-141 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-584 851	-584 081
Summa rörelsekostnader		<u>-4 438 706</u>	<u>-3 567 054</u>
Rörelseresultat		<u>1 605 948</u>	<u>1 315 110</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 429	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 921	-394 126
Summa finansiella poster		<u>-388 492</u>	<u>-389 316</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 217 456</u>	<u>925 794</u>
Årets resultat		<u>1 217 456</u>	<u>925 794</u>

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Ägda bostadsrätter	5	-	6 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	6 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 135 343	30 720 194
Summa materiella anläggningstillgångar		30 135 343	30 720 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
Summa anläggningstillgångar		31 941 343	32 532 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 658	27 118
Summa kortfristiga fordringar		218 681	27 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	6 348 131	6 299 845
Summa kassa och bank		6 348 131	6 299 845
Summa omsättningstillgångar		6 566 812	6 326 986
SUMMA TILLGÅNGAR		38 508 155	38 859 180

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 433 700	3 433 700
Fond fastighetsunderhåll		3 052 488	2 949 888
Summa bundet eget kapital		<u>6 486 188</u>	<u>6 383 588</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 883 215	4 060 021
Årets resultat		1 217 456	925 794
Summa fritt eget kapital		<u>6 100 671</u>	<u>4 985 815</u>
Summa eget kapital		<u>12 586 859</u>	<u>11 369 403</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>24 625 000</u>	<u>16 875 000</u>
Summa långfristiga skulder		24 625 000	16 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	500 000	9 750 000
Leverantörsskulder		48 602	76 927
Skatteskulder		12 388	10 563
Övriga skulder		50 728	48 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>684 578</u>	<u>729 056</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 296 296</u>	<u>10 614 777</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 508 155</u>	<u>38 859 180</u>

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Om och tillbyggnad	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	4 796 817	4 777 125
Avgiftsförluster	-	-103 080
Hysesintäkter	75 764	139 049
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	31	88
	4 867 344	4 807 914

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	161 901	169 461
Värme	1 029 838	1 072 376
Vatten och avlopp	287 625	235 087
Renhållning, sophantering	125 238	118 038
Trappstädning inhyrd	79 936	79 054
Försäkringsskador	-	55 236
Reparation och underhåll	89 322	280 775
Övriga driftskostnader	15 164	9 796
Hisskostnader	40 615	44 950
Andel gemensamhetsanläggning	216 758	208 876
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	120 001	115 261
Fastighetsförsäkringar	103 184	94 534
Planerat underhåll	1 254 900	157 242
Kontorsmaterial	2 135	-
Tele, bredband kontor	12 222	11 236
Övriga föreningskostnader	12 270	25 792
Administrationskostnader	134 944	133 007
Extern revisionskostnad	14 125	13 625
Bankkostnader	4 564	5 253
Övriga externa tjänster	8 810	12 306
Summa	3 713 552	2 841 905

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	89 491	93 494
Övriga anställda	38 400	36 000
Sociala kostnader	12 412	11 574
	140 303	141 068

Not 5 Ägda bostadsrätter

	2022-12-31	2021-12-31
Lägenhet 1623		3 000
Lägenhet 1622		3 000
Redovisat värde vid årets slut		6 000

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 812 717	44 812 717
	<u>44 812 717</u>	<u>44 812 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 092 523	-13 508 442
-Årets avskrivning enligt plan	-584 851	-584 081
	<u>-14 677 374</u>	<u>-14 092 523</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 135 343	30 720 194
Bokfört värde byggnader	27 959 800	28 484 852
Bokfört värde om och tillbyggnad	501 367	561 166
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	<u>30 135 343</u>	<u>30 720 194</u>

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
Summa	1 806 000	1 806 000

JK

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	7 838	625
Företagskonto Handelsbanken	4 863 834	4 833 697
Kortkonto Handelsbanken	8 910	7 703
Sparkonto SBAB	1 467 549	1 457 820
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
	6 348 131	6 299 845

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB 347459	2026-03-30	1,27%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB 353487	2027-04-30	3,55%	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek AB 356216	2025-12-30	4,49%	3 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB 344048	2025-06-30	1,40%	6 875 000	7 375 000
			25 125 000	26 625 000
Varav kortfristig del inom 1 år			-500 000	-500 000
Varav kortfristig del inom 1 år, förväntas omförhandlas				-9 250 000
Kvarstående långfristig del			24 625 000	16 875 000
Summa skulder långfristig del 2-5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas			-24 625 000	-16 875 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 668 000	40 668 000
Summa ställda säkerheter	40 668 000	40 668 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	63 323	48 685
Förutbetalda intäkter	323 603	370 899
Övriga upplupna kostnader	297 652	309 472
	<u>684 578</u>	<u>729 056</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 5,7% från och med 1 april 2023.
Hissarna i hus 8C, 8D och 8E skall moderniseras under 2023

Underskrifter

Flen den 26/5 2023


Tage Persson
Styrelseordförande


Vidar Norén


Håkan Svedell


Lars-Erik Bergström


Mischa Herfert

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6-2023


Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orrsjön, Flen
Org.nr 716402-1409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orrsjön, Flen 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.

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 revisionsmed 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 Brf Orrsjön, Flen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro den 1 juni 2023



Jens Forneng
Auktoriserad revisor