

Årsredovisning

för

Brf Gärdan

797000-2106

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12 - 122 i Luleå. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st	1 rum och kök,
114 st	2 rum och kök,
162 st	3 rum och kök,
24 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 712 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 kvm inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av anställd fastighetsskötare och vicevårdsarbetet har utförts av en anställd vicevärd.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Kantstenar	2022
Påbörjat asfaltera om innergården med nya kantstenar	2021
Nytt motorvärmarsystem	2020
Utbyte av inkommande service	2019
Ombyggnad övriga yttertak samt installation av nytt fläktsystem	2017-2018

Iordningställt uteplats på gamla tennisplanen	2017
Utbyte utvändig belysning samt trapphusbelysning	2017
Nya entrétak med hängrännor och stuprör samt utbyte av entrépartier, belysning och kodlås	2016
OVK samt rengöring av ventilation	2015
Målning trapphus	2014-2015
Målning av samtliga garage	2014
Fönsterbyte i samlingslokal	2014
Installation av postboxar	2014
Fasaderna på Burströmsv. 58-62, 82-86, 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut	2010
Ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsv. 82-86	2010
Omdränering och isolering av grunden på Burströmsv. 64-68, 82-86	2008-2009
Satt upp hängrännor på garagen	2008
Nya sophus	2007
Stambyte och badrumsrenovering samt konvertering till fjärrvärme	2006
Ombyggnad varmvatten	2004
Byggt nya garagelängor	2001
Renovering fasader	2000
Byte låssystem	1997
Byte fönster	1996

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt med nya kantstenar och anordnat ett gym för medlemmarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 453 och vid räkenskapsårets slut 449.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olof Björnfot	ledamot, ordförande
	Ketty Skogqvist	ledamot, sekreterare
	Gösta Fredriksson	ledamot
	Mats Fredriksson	ledamot
	Fredrik Nyström	ledamot
Suppleant	Anna Johansson	
	Doris Lundin	
	Maarit Ponkala	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Britta Fjellner
Ingela Olofsson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-16.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 494	20 237	20 140	20 224
Resultat efter finansiella poster	2 441	-2 152	1 616	4 858
Soliditet (%)	8,5	6,5	8,1	6,5
Årsavgift bostäder per kvm BOA(kr)	752	741	741	741
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	92	68	74	81
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	36	20	49	31
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	65	50	59	61
Fastighetslån per kvm totalyta	3 336	3 399	3 611	3 776
Skuldränta (%)	1,3	1,4	1,4	1,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	704 469	7 095 654	1 922 423	-2 151 959	7 570 587
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		930 000	-930 000		0
Ianspråkstagande av föregående års resultat		-8 000 000	8 000 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 151 959	2 151 959	0
Årets resultat				2 441 214	2 441 214
Belopp vid årets utgång	704 469	25 654	6 840 464	2 441 214	10 011 801

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 840 463
årets vinst	2 441 214
	9 281 677

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	987 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	1 413 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 400 000
i ny räkning överföres	9 281 677
	9 281 677

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	20 494 065	20 236 614
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 494 065	20 236 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 173 817	-16 221 684
Övriga externa kostnader		-671 825	-679 140
Personalkostnader	4	-1 286 668	-1 262 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 620 926	-2 781 651
Summa rörelsekostnader		-16 753 236	-20 945 190
Rörelseresultat		3 740 829	-708 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 416	32 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 388 031	-1 475 766
Summa finansiella poster		-1 299 615	-1 443 383
Resultat efter finansiella poster		2 441 214	-2 151 959
Resultat före skatt		2 441 214	-2 151 959
Årets resultat		2 441 214	-2 151 959

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	97 740 394	100 283 987
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	502 667	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 243 061	100 283 987

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter		11 000	11 000
Andra långfristiga fordringar	9	239 450	261 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 450	272 200
Summa anläggningstillgångar		98 493 511	100 556 187

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 312	0
Övriga fordringar		137 442	84 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 327	513 120
Summa kortfristiga fordringar		682 081	597 206

Kassa och bank

Kassa och bank	10	18 023 160	14 463 217
Summa kassa och bank		18 023 160	14 463 217
Summa omsättningstillgångar		18 705 241	15 060 423

SUMMA TILLGÅNGAR

117 198 752 115 616 610

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		25 654	7 095 654
Summa bundet eget kapital		730 123	7 800 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 840 463	1 922 423
Årets resultat		2 441 214	-2 151 959
Summa fritt eget kapital		9 281 677	-229 536
Summa eget kapital		10 011 800	7 570 587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	79 394 055	75 106 887
Summa långfristiga skulder		79 394 055	75 106 887
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 046 082	28 245 000
Leverantörsskulder		1 370 708	813 849
Skatteskulder		36 546	51 458
Övriga skulder	12	2 243 859	2 206 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 095 702	1 622 512
Summa kortfristiga skulder		27 792 897	32 939 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 198 752	115 616 610

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 441 214	-2 151 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 620 926	2 781 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 062 140	629 692
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 125	-29 293
Förändring av leverantörsskulder	-107 161	487 679
Förändring av kortfristiga skulder	1 159 839	-1 185 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 051 693	-97 008
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-580 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-580 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 911 750	-2 275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 911 750	-2 275 000
Årets kassaflöde	3 559 943	-2 372 008
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	14 463 217	16 835 225
Likvida medel vid årets slut	18 023 160	14 463 217

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan tidigare år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (29252 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgift bostadsrätt	19 344 600	19 059 600
Hyra lokal	59 941	56 493
Hyra garage	905 675	916 066
Hyra parkering	215 206	217 072
Pantsättnings och överlåtelseavgift	70 564	61 536
Övriga intäkter	51 921	74 188
Avsättning, lägenhetunderhåll	-168 968	-168 968
Avgift andrahandsuthyrning	15 126	20 627
	20 494 065	20 236 614

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	878 284	738 680
Periodiskt underhåll	3 314 016	8 484 754
Fastighetsskötsel och städ	426 711	444 676
Uppvärmningskostnad	2 354 963	2 063 385
Vatten & avloppsavgifter	936 685	623 285
Elavgifter	1 667 524	1 506 589
Renhållning	694 169	702 555
Snöröjning, sandning, sopning	532 332	441 684
Förbrukningsinv. / mtrl	191 900	78 467
Försäkring fastighet	379 392	364 696
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	149 874	161 134
Fastighetsskatt	645 308	611 778
Rengöring vent, brandskydd	2 659	0
	12 173 817	16 221 683

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	211 250	150 037
Lön, fastighetskötare och vicevärd	609 689	719 549
Moms fastighetsskötsel	113 050	150 744
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	348 858	238 658
Löneskatt	3 469	3 727
Bilersättningar skattefria	352	0
	1 286 668	1 262 715

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	138 722 388	138 722 388
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	6 819 788	6 819 788
Ingående anskaffningsvärden mark	1 186 000	1 186 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 728 176	146 728 176
Ingående avskrivningar	-46 444 189	-43 685 538
Årets avskrivningar	-2 543 593	-2 758 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 987 782	-46 444 189
Utgående redovisat värde	97 740 394	100 283 987
Taxeringsvärden byggnader	222 828 000	203 529 000
Taxeringsvärden mark	106 196 000	106 374 000
	329 024 000	309 903 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	128 499 900	128 499 900
	128 499 900	128 499 900

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp traktor	580 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	580 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-77 333	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 333	0
Utgående redovisat värde	502 667	0

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 325	553 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 325	553 325
Ingående avskrivningar	-553 325	-530 325
Årets avskrivningar	0	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 325	-553 325

Utgående redovisat värde 0 0

Not 9 Andra långfristiga fodringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fodran på medlemmar för bredbandsinstallation	332 750	358 250
Årets bredbandsanslutning	-21 750	-25 500
Avgår reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
	239 450	261 200

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	3 405	32 440
Nordea	7 120 370	3 602 099
SBAB	10 898 950	10 826 693
Plusgiro	434	1 985
	18 023 159	14 463 217

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,46	2023-07-30	3 075 282
SEB	1,16	2023-09-28	14 940 000
SEB	1,67	2025-03-28	10 785 000
SEB	1,27	2024-06-28	15 075 000
Nordea	1,24	2026-01-21	16 007 500
SEB	1,32	2026-02-28	2 668 952
SEB	1,44	2023-06-28	2 459 050
SEB	1,14	2026-08-28	2 603 885
SEB	1,08	2027-02-28	9 000 000
SEB	1,44	2024-05-28	9 050 000
SEB	3,52	2026-07-28	10 065 000
SEB	1,09	2026-08-28	2 878 750
Nordea	1,27	2024-11-20	2 831 718
			101 440 137

Kortfristig del av långfristig skuld 22 046 082

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 91 881 387 kr.

Nästa års amortering 1 911 750 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fond för lägenhetuh.	2 030 792	1 979 263
Utgående moms	113 051	151 095
Personalens skatter	55 758	40 025
Sociala avgifter	44 258	35 935
	2 243 859	2 206 318

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan-Olof Björnfot

Ketty Skogqvist

Gösta Fredriksson

Mats Fredriksson

Fredrik Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

JAN OLOF BJÖRNFOT

fe84f737-29a3-4854-9e9b-d5bdc85becd7 - 2023-04-28 15:10:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 53fb8388-556f-48fc-b0e4-4b9acfd7551 - SE

GÖSTA FREDRIKSSON

e353005f-acbb-4a80-abdd-9f62ee69cafc - 2023-04-30 00:12:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fa47eddb-1b96-4700-b0c4-b4e1dc1df2e9 - SE

KETTY SKOGQVIST

e04e3452-07ae-4976-a195-6cb3a88f3970 - 2023-04-30 10:13:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1af02abf-8a43-464c-b357-cd98df496e3d - SE

MATS FREDRIKSSON

31097638-12d0-48fd-8be2-0396ca9e2e28 - 2023-04-30 11:41:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ad7a504a-f6db-4d77-bacc-81b31ebc4ae9 - SE

FREDRIK NYSTRÖM

9fb9b4cf-0939-4a8c-98fe-89493066fbf9 - 2023-04-30 15:58:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 53bba281-3ceb-44a7-9f3c-89eb8831fa02 - SE

JERRY JOHANSSON

6c0a3be2-1fa4-4a5a-a1d5-835fc3128bf8 - 2023-05-02 18:45:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4c605df5-e26a-489b-a2a3-04ef0f2a607e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gärdan, org.nr 797000-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gärdan för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 15:40:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post