

Årsredovisning 2022

BRF SVARTVIKEN

769611-2957



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVARTVIKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-08-27.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Kungsängens Kyrkby 2:287 på adressen Kungsvägen 6A-G i Kungsängen. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring för vilken Gjensidige är försäkringsgivare. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Vice ordförande
Christina Casselholm	Sekreterare
Karl-Erik Lindholm	Ekonomiansvarig
Maria Ljung Jonsson	Ledamot
Henrik Forsström	Suppleant

VALBEREDNING

Lars-Erik Persson och Tarja Kallio.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Marie Nordlander Auktoriserad Revisor Parameter

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Våren Ventilationsfilter byttes ut i samtliga lägenheter
Hösten Balkongtaken i 6A fick gummibeläggning för att förhindra framtida läckage.
Motsvarande åtgärd planeras för övriga punkthus under kommande år.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Markskötsel	Sweax AB
Städning	Glans & Fresh
Städning utomhus	Sweax AB
Teknisk förvaltare	Sweax AB
Internet och TV	Telenor
Systematiskt Brandskydd	Cupola
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vid årets stämma behandlades ett antal motioner. Bland annat beslutades att investera i en lekplats för upp till 75.000 kronor. Efter att styrelsen tagit i offerter på lekutrustning och iordningställande har ärendet parkerats då kostnaderna översteg det avsatta investeringsbeloppet. Styrelsen avser att ta upp ärendet på nytt vid kommande stämma.

Vid stämman 2021 beslutades att övergå till Individuell Mätning och Debitering (IMD) av lägenheternas el samt att installera solceller på hus D-E.

I slutet av augusti byttes elmätarna ut och vi övergick till Individuell Mätning och Debitering av elkostnaderna i våra lägenheter. Detta innebär att elförbrukning debiteras kvartalsvis i efterskott tillsammans med månadsavgiften. Därmed minskar boendes fasta kostnader för nät och förbrukning. Det innebär också att föreningen från hösten är momspliktig för relaterade kostnader.

Under våren monterades solceller på taket till D-F-huset. Dessa togs i drift i början av september.

Efterfrågan på laddplatser för elbilar och laddhybrider fortsätter att öka. Styrelsen har därför beslutat att investera i ytterligare tre dubbeluttag. Totalt finns nu 18 uttag för laddning av elfordon. Föreningen har sökt och fått statligt investeringsstöd för dessa.

På önskemål från medlemmar har en grillplats monterats utanför E-huset.

Brandsyn av våra byggnader har genomförts vid två tillfällen utan några allvarliga anmärkningar,

Som vanligt sattes en julgran upp till advent.

Styrelsen beslutat i december att höja avgiften för våra lägenheter med 5% från 1 januari 2023 för att klara ökade kostnader för energi och övrig drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen drabbades av några inbrott och inbrottsförsök i våra garage under 2021. Efter att ha frågat medlemmarna om intresset för övervakning, för att minska risken för inbrott och öka känslan av trygghet i området, överlämnades frågan till stämman. Eftersom en majoritet av enkätsvaren var positiva till främst kameraövervakning föreslog styrelsen att detta skulle anordnas. Stämman avlog dock motionen.

EKONOMI

Under hösten träffades en förlikning med en av medlemmarna rörande en tidigare vattenskada i en lägenhet. Därmed är detta ärende avslutat.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar av avtal har gjorts under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 828 113	5 690 320	5 820 129	5 801 602
Resultat efter fin. poster	-440 475	-251 926	245 951	-139 007
Soliditet, %	63	63	63	62
Yttre fond	1 707 702	2 020 018	2 237 587	2 585 984
Taxeringsvärde	146 934 000	118 736 000	118 736 000	118 736 000
Bostadsyta, kvm	7 625	7 625	7 625	7 625
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	636	636	655	655
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 054	8 140	8 305	8 436
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,10	1,48	1,41
Belåningsgrad, %	36,37	36,66	37,15	37,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	101 432 000	-	-	101 432 000
Fond, yttre underhåll	2 020 018	-	-312 316	1 707 702
Balanserat resultat	4 804 920	-251 926	312 316	4 865 310
Årets resultat	-251 926	251 926	-440 475	-440 475
Eget kapital	108 005 012	0	-440 475	107 564 536

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 865 310
Årets resultat	-440 475
Totalt	4 424 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	440 802
Att från yttre fond i anspråk ta	-373 456
Balanseras i ny räkning	4 357 488
	4 424 834

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 828 113	5 690 320
Rörelseintäkter		61 837	30 422
Summa rörelseintäkter		5 889 950	5 720 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 905 050	-3 675 188
Övriga externa kostnader	8	-281 799	-200 264
Personalkostnader	9	-266 173	-262 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146 396	-1 146 396
Summa rörelsekostnader		-5 599 419	-5 284 081
RÖRELSERESULTAT		290 531	436 662
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 052	3 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-733 059	-691 599
Summa finansiella poster		-731 007	-688 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-440 475	-251 926
ÅRETS RESULTAT		-440 475	-251 926

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	168 861 037	169 297 787
Markanläggningar	12	169 028	182 024
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		169 030 065	169 479 811
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 030 065	169 479 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 370	0
Övriga fordringar	14	22 051	26 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199 118	159 472
Summa kortfristiga fordringar		236 539	185 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 379 644	1 643 555
Summa kassa och bank		1 379 644	1 643 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 616 183	1 829 078
SUMMA TILLGÅNGAR		170 646 248	171 308 890

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 432 000	101 432 000
Fond för yttre underhåll		1 707 702	2 020 018
Summa bundet eget kapital		103 139 702	103 452 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 865 310	4 804 920
Årets resultat		-440 475	-251 926
Summa fritt eget kapital		4 424 834	4 552 994
SUMMA EGET KAPITAL		107 564 536	108 005 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	40 878 998	56 117 806
Summa långfristiga skulder		40 878 998	56 117 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 533 844	5 953 976
Leverantörsskulder		327 805	373 034
Skatteskulder		29 552	6 172
Övriga kortfristiga skulder		239 466	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 072 046	852 891
Summa kortfristiga skulder		22 202 714	7 186 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 646 248	171 308 890

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	24 420	24 720
Hysesintäkter, p-platser	465 800	528 511
Intäktsreduktion	0	-16 924
Årsavgifter, bostäder	4 853 020	4 847 520
Övriga intäkter	546 710	336 915
Summa	5 889 950	5 720 742

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	51 565	50 642
Fastighetsskötsel	469 641	530 446
Snöskottning	177 241	5 600
Städning	112 641	285 002
Trädgårdsarbete	13 167	2 428
Övrigt	33 396	0
Summa	857 650	874 118

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	52 608	102 328
Reparationer	276 300	248 424
Summa	328 908	350 752

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Allergenfilter	46 315	42 185
Ny takbeklädnad terasstak	273 173	0
Postboxar	0	40 556
Brummande ljud från värmepumparna	0	8 469
Jordförbättring samt nya planteringar	0	102 083
Röjning av sly och träd	0	87 793
Stamspolning	0	130 938
Övrigt underhåll	0	256 500
Summa	319 488	668 524

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 336 999	744 308
Sophämtning	223 248	222 234
Vatten	250 420	233 490
Summa	1 810 667	1 200 032

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	127 498	136 400
Fastighetsförsäkringar	115 919	118 897
Fastighetsskatt	176 645	154 320
Kabel-TV	167 838	171 707
Övrigt	438	438
Summa	588 338	581 762

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 014	1 604
Förlikning	90 000	0
Juridiska kostnader	15 369	39 188
Kameral förvaltning	83 032	81 200
Revisionsarvoden	11 000	13 750
Övriga förvaltningskostnader	79 385	64 522
Summa	281 799	200 264

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	42 829	37 533
Styrelsearvoden	223 344	224 700
Summa	266 173	262 233

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	732 970	691 599
Övriga räntekostnader	89	0
Summa	733 059	691 599

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	179 781 780	179 781 780
Årets inköp	696 650	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 478 430	179 781 780
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 483 993	-9 350 593
Årets avskrivning	-1 133 400	-1 133 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 617 393	-10 483 993
Utgående restvärde enligt plan	168 861 037	169 297 787
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 205 000	93 316 000
Taxeringsvärde mark	28 729 000	25 420 000
Summa	146 934 000	118 736 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-77 976	-64 980
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 972	-77 976
Utgående restvärde enligt plan	169 028	182 024

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Ingående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 538
Utgående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 538
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Moms	0	2 156
Skattekonto	22 051	22 646
Övriga fordringar	0	1 250
Summa	22 051	26 052

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	30 269	33 977
Försäkringspremier	39 560	36 807
Förvaltning	26 254	25 323
Kabel-TV	48 914	44 157
Räntor	30 174	5 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 947	14 180
Summa	199 118	159 472

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,69 %	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	1,08 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2023-01-30	1,96 %	15 150 004	15 750 004
Stadshypotek	2023-12-30	3,96 %	4 900 000	4 950 000
Stadshypotek	2023-06-01	0,71 %	483 840	488 804
Summa			61 412 842	62 067 806

Varav kortfristig del 20 533 844

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

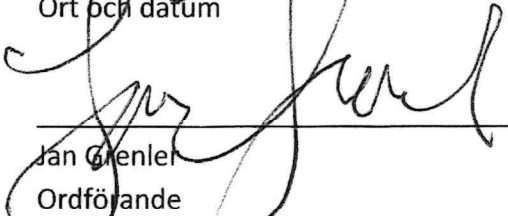
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.


NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	351 444	192 184
Förutbetalda avgifter/hyror	492 381	471 873
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Städning	0	3 188
Utgiftsräntor	45 708	40 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 813	0
Summa	1 072 046	852 891

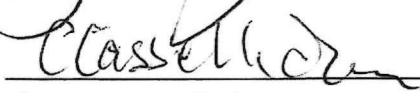
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	72 889 000	72 889 000
Summa	72 889 000	72 889 000

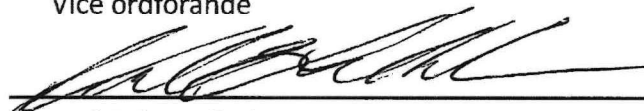
Underskrifter

Kungsätningen, 2023 - 04 - 24
Ort och datum


Jan Grenler
Ordförande



Alexander Ström
Vice ordförande


Christina Casselholm
Sekreterare


Karl-Erik Lindholm
Ledamot


Maria Ljung Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 25


Parameter
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartviken
Org.nr. 769611-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartviken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2022 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 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 upphöra med 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. 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, 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.

Parameter

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 Svartviken 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.

Stockholm den 25/4 2023

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor