

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Skrivaren**

769633-7786

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

AC WZ <sup>MR</sup> 2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-24, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vallgången 8 i Varbergs Kommun, Peder Skrivares Väg 16, 432 44 Varberg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Ränteintäkter som är avkastning på tillfälliga likviditetsöverskott i föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktiga.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och se till att föreningens ekonomi är långsiktigt god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera årets drift och kommande underhållsbehov. Därför gör styrelsen årligen en budget till grund för beräkningen av årsavgiften. Storleken på avsättningen till fond för yttre underhåll styrs av föreningens stadgar och föreningens underhållsplan. Det innebär att avsättningen kan överstiga kravet enligt stadgarna. Föreningen arbetar kontinuerligt med översyn av underhållsplanen. Nuvarande plan sträcker sig 30 år framåt i tiden. Medel reserveras årligen enligt planen. Eftersom fastigheten är ny och garantitiden är fem år planeras inga större underhållsinsatser för de närmsta åren.

#### *Styrelse*

Föreningen har sitt säte i Varberg, Hallands län

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Rolf Olofsson	Ordförande
Annette Caap	Ledamot
Ulrika Engfors	Ledamot
Christer Svensson	Kassör och sekreterare

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### *Firmatecknare*

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

### *Fastigheten*

Fastighetsbeteckning: Vallgången 8 i Varbergs Kommun  
Nybyggnadsår och värdeår: 2018

Taxeringsvärde från och med 2022: 23.600.000  
Varav byggnader: 18.400.000  
Varav mark: 5.200.000

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

### *Lägenhetsfördelning*

2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	6 st
P-platser	10 st
Garage	1 st

Total bostadsarea är ca 750 m<sup>2</sup>.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen. Under året har föreningen inte haft några anställda.

### *Avtal med leverantörer*

El	Varberg Energi
Fjärrvärme	Varberg Energi
Vatten	Vivab
Sophämtning	Vivab
IT	Varberg Energi
Avläsning värme/vatten	IMD Sverige AB
Städning	Katarinas Städtjänst
Service entrématta	Berendsen
Snöröjning trottoar	Varbergs Kommun
Revision och Redovisning	Varbergs Revisionsbyrå AB



### *Föreningens ekonomi*

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas av årets resultat- och balansräkning.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt till följd av att individuell mätning och debitering, IMD, av värme och vatten tillämpas sedan 2020. Förändringen ökar nettoomsättningen från 2020 och framåt motsvarande respektive års debitering av IMD.

Fastigheten omfattas fortsatt av nybyggnadsgaranti. Garantibesiktning efter fem år kommer att genomföras på föreningens bekostnad under april 2023. Kostnaden kommer att påverka föreningens resultat negativt, men beräknas vara en god investering för framtiden. Endast reguljära service- och underhållsåtgärder avseende fastigheten har därför belastat resultatet under året. Riktlinjer avseende installation av individuella laddstationer för elbilar finns. Totalt har 6 stationer installerats hittills.

För 2022 noterades ett något lägre resultat än under 2021. Starkt bidragande till detta är de kraftigt höjda elpriserna. Till detta kommer en viss ökning av övriga kostnader för drift och underhåll samt ökade räntekostnader, vilka inte fullt ut kompenseras av en avgiftsökning vid halvårsskiftet. Inför 2023 förutses ytterligare kostnadsökningar, främst höjda räntor. För att möta detta har föreningen genomfört avgiftsökningar om 20% per 2023-01-01.

Soliditeten i föreningen är fortsatt hög, 80%, och likviditeten utvecklas positivt. Med beaktande av den kortfristiga placeringen av det likviditetsöverskott om 300 TSEK, som uppstått i föreningens fastighetsförvaltning, var kassaflödet positivt med 83 TSEK under 2022.

Föreningen har två externa räntebärande krediter enligt följande:

- \* SEK 3.616.644 med räntesats 0,78%. Villkorsändringsdag är 2023-03-01.
- \* SEK 6.917.911 med räntesats 1,57%. Villkorsändringsdag är 2025-03-01.

Föreningens underskott är drivet av de genomförda avskrivningarna på föreningens fastighet. Avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnader. Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; drift-, kapital- och slitagekostnader. I denna har avskrivningskostnaderna ersatts av slitagekostnader. (Se definitioner nedan). Ett positivt resultat i tabellen nedan är ett bra mått på det ekonomiska utfallet i föreningen. Tillsammans med föreningens höga soliditet och ett positivt kassaflöde borgar det för att föreningen skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

*Driftskostnader* - kostnader som kopplas till föreningens drift som t ex reparationer, gemensam el och uppvärmning, externa tjänster, inköpt material och försäkringskostnad.

*Kapitalkostnader* - räntor avseende förenings lån plus löpande amorteringar.

*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<i>Utfall (TSEK)</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	560,6	555,3	518,3	494,9	310,7
Driftkostnader	-239,7	-231,5	-222,9	-229,5	-124,4
Kapitalkostnader	-241,3	-225,2	-226,3	-235,2	-137,5
Slitagekostnader	<u>- 40,0</u>	<u>- 40,0</u>	<u>- 40,0</u>	<u>- 25,1</u>	<u>- 40,0</u>
Resultat	39,6	58,6	29,1	5,1	8,8

## Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2022 uppgick till 17.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (TSEK)	561	555	518	444	276
Resultat eft finans poster (TSEK)	-173	-154	-126	-280	-138
Soliditet (%)	80	80	79	79	79
Banklån (TSEK)	10 535	10 644	10 753	10 863	10 945
Kassaflöde (TSEK)	83	88	91	92	89
Sparande (SEK/kvm)	252	277	315	109	156
Skuldsättning (SEK/kvm)	14 046	14 192	14 338	14 484	14 593
Räntekänslighet (%)	22	22	23	24	25
Energikostnad (SEK/kvm)	166	164	133	135	122
Driftskostnad (SEK/kvm)	320	309	297	305	180
Årsavgift (SEK/kvm)	577	563	547	531	531

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	42 400 000	105 086	-648 371	-153 913	41 702 802
Disposition av föregående års resultat:		40 000	-193 913	153 913	0
Årets resultat				-172 950	-172 950
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 400 000</b>	<b>145 086</b>	<b>-842 284</b>	<b>-172 950</b>	<b>41 529 852</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-842 284
årets förlust	-172 950
	<b>-1 015 234</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	40 000 -1 055 234 <b>-1 015 234</b>
--	---

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Avgifter	1	560 619	555 308
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>560 619</b>	<b>555 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-239 741	-231 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 994	-361 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-601 735</b>	<b>-593 467</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 116</b>	<b>-38 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 030	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 864	-115 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 834</b>	<b>-115 754</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172 950</b>	<b>-153 913</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172 950</b>	<b>-153 913</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 950</b>	<b>-153 913</b>

AR  
b  
MK  
g

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	51 710 397	52 072 391
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 710 397</b>	<b>52 072 391</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 710 397</b>	<b>52 072 391</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	9 630	7 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 630</b>	<b>7 423</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	442 976	359 958
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>442 976</b>	<b>359 958</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>452 606</b>	<b>367 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 163 003</b>	<b>52 439 772</b>

AC  
LFB  
MK  
S

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 400 000	42 400 000
Fond för yttre underhåll		145 086	105 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 545 086</b>	<b>42 505 086</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-842 284	-648 371
Årets resultat		-172 950	-153 913
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 015 234</b>	<b>-802 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 529 852</b>	<b>41 702 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	7	6 808 459	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 808 459</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 726 096	10 644 007
Leverantörsskulder	8	11 978	12 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 618	80 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 824 692</b>	<b>10 736 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 163 003</b>	<b>52 439 772</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A, LB, MK, #



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-172 950	-153 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	361 994	361 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>189 044</b>	<b>208 080</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 207	-229
Förändring av leverantörsskulder		-390	-757
Förändring av kortfristiga skulder		6 023	-10 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>192 470</b>	<b>197 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-109 452	-109 452
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-109 452</b>	<b>-109 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>83 018</b>	<b>87 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		359 958	272 367
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	6	<b>442 976</b>	<b>359 958</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A L B & MK

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning (TSEK)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster (TSEK)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

##### Banklån (TSEK)

Summan av föreningens lång- och kortfristiga lån till kreditinstitut i slutet av respektive år.

##### Kassaflöde (TSEK)

Kassaflöde är nettot av föreningens in- och utbetalningar under respektive år inklusive förändring i övriga kortfristiga placeringar.

##### Sparande (SEK/kvm)

Sparande är det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar räknats bort från årets resultat.

##### Skuldsättning (SEK/kvm)

Totala räntebärande skulder per kvadratmeter boyta.

##### Räntekänslighet (%)

1 procentenhets förändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

##### Energikostnad (SEK/kvm)

Totala kostnaden för vatten + värme + el per kvm boyta.

##### Driftskostnad (SEK/kvm)

Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm boyta (Exklusive avskrivningar och räntekostnader).

##### Årsavgifter (SEK/kvm)

Totala årsavgiften per kvm total boyta, (Bostadsrättsytan). Utöver ordinarie årsavgift erlägger samtliga

lägenheter avgift för parkeringsplats, som en del av månadsavgiften.

### Not 1 Avgifter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	484 788	472 968
Hyror garage och parkeringsplatser	4 080	3 500
Övriga fakturerade kostnader, IMD	68 371	73 814
Övriga ersättningar	3 380	5 026
	<b>560 619</b>	<b>555 308</b>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Städning	12 000	19 000
Service entrématta	6 633	5 627
Snöröjning	1 500	4 598
Övriga fastighetskostnader	18 057	16 255
Övriga omkostnader	3 704	502
Revisionsarvode	32 500	32 500
Fastighetsförsäkring	18 063	17 586
IT	15 319	9 085
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 900	2 238
Löpande underhåll	0	35
El	39 245	30 694
Fjärrvärme	35 835	41 384
Vatten	32 568	32 763
Renhållning	19 417	19 207
	<b>239 741</b>	<b>231 474</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 399 700	53 399 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 399 700</b>	<b>53 399 700</b>
Ingående avskrivningar	-1 327 309	-965 316
Årets avskrivningar	-361 994	-361 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 689 303</b>	<b>-1 327 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 710 397</b>	<b>52 072 391</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	4 324 000
	<b>23 600 000</b>	<b>16 724 000</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	7 600	7 423
Upplupna ränteintäkter	2 030	0
	<b>9 630</b>	<b>7 423</b>

**Not 6 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Behållning på affärskonto i bank	142 976	359 958
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	300 000	0
	<b>442 976</b>	<b>359 958</b>

*Handwritten signatures and initials, including "MK" and a circled mark.*

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 10.534.555 kronor (10.644.007 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 808 459	0
	<b>6 808 459</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 726 096	10 644 007
	<b>3 726 096</b>	<b>10 644 007</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	11 978	12 368
	<b>11 978</b>	<b>12 368</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott avgifter och hyror	44 662	39 414
Övriga förutbetalda intäkter	6 206	7 381
Sophämtning	1 300	1 300
Lokalkostnader	450	0
Städning	1 500	0
Revisionsarvode	32 500	32 500
	<b>86 618</b>	<b>80 595</b>

**Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	361 994	361 993
	<b>361 994</b>	<b>361 993</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

*Handwritten signatures and initials: "AL", "LZ", "MK", and a circled "Q".*

Varberg den 20 april 2023



Rolf Olofsson  
Ordförande



Ulrika Engfors



Christer Svensson  
Kassör

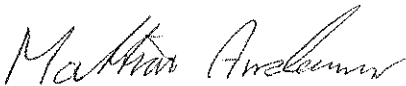


Annette Caap

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrivaren  
Org.nr 769633-7786

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrivaren för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 *Revisorers 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.

### *Revisorers 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Skrivaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

MH



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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Varberg den 4 maj 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor