

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timmerkajen
769637-0001

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift 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 med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till del av fastigheten Sågverket 3 i Södertälje kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 216 m². Föreningen disponerar över 80 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är elva platser försedda med laddstolpar för elbilar och fyra platser är handikappsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ett officialservitut för gångväg och en ledningsrätt för vatten och avlopp. Fastigheten belastas även av en markupplåtelse avseende ledningar för spillvatten och dagvatten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften och avgiften för parkering med 5 % från den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsattas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En orolig omvärld katalyserat av kriget i Ukraina resulterade efter hand i ökande elpriser, fjärrvärmekostnader och höjda låneräntor.

Kostnadsökningarna resulterade i att styrelsen reducerade låneamorteringen och höjde hyres- samt p-platskostnaden med 5 procent från 1 januari 2023.

Ett omfattande arbete lades ner på processen beträffande balkonginglasningar. Stämmobeslut nr 2 togs på årsstämman den 9 juni 2022. Det följdes av ytterligare en omröstning bland de boende samt bygglovshandling och ett ärende hos Hyres- och arrendenämnden. Eftersom Kanalhusen ligger vid kanalen till Södertälje så är det ofta blåsigt kring husen och många av de boende har visat stort intresse för processen med förhoppningar om klartecken för balkonginglasning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 333 690 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 124 (124).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Mats Olsson	Ledamot	Ordförande
Hans Ljungberg	Ledamot	
Pontus Jörtsö	Ledamot	
Daniel Bergström	Ledamot	
Katarina Kiimalainen	Ledamot	
Ingrid Håkansson	Suppleant	
Kent Davidsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Erik Barkman, Elisabeth Kalderén, Toni Lahdo som ledamöter och Jeanette Walldén, Johan Hamilton och Christian Makram som suppleanter. Ingrid Håkansson tackade nej till supleantposten den 26 november 2022. Eftersom stadgarna anger minst en suppleant kallades det ej till extrastämma.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (nio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig: Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Anneli Andersson Sammankallande
Rasha Zaki

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2018.

Flerårsöversikt	2022
Nettoomsättning tkr	5 087
Resultat efter finansiella poster tkr	-474
Soliditet (%)	76,37
Årsavgift/m ² boarea kr inkl bredband	713
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	53 339
Lån per m ² boarea kr	12 500
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,44

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 50 kr/m³.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 028 000	103 172 000	0	0	167 233
Disposition av föregående års resultat			46 620	120 613	-167 233
Årets resultat					-473 675
Belopp vid årets utgång	151 028 000	103 172 000	46 620	120 613	-473 675

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserad vinst	120 613
Årets förlust	-473 675
	-353 062

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	186 480
Balanseras i ny räkning	-539 542
	-353 062

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 087 229	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	167 233
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 130 504	0
Övriga externa kostnader	5	-198 917	0
Personalkostnader	6	-139 348	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 135 688	0
Summa rörelsekostnader		-4 604 457	0
Rörelseresultat		482 772	167 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 065	0
Summa finansiella poster		-956 447	0
Årets resultat		-473 675	167 233

Resultaträkningen för 2021 har endast resultat för avsättning för yttre underhåll och amortering i enlighet med entreprenadavtalet.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	331 554 312	333 690 000
Summa materiella anläggningstillgångar		331 554 312	333 690 000
Summa anläggningstillgångar		331 554 312	333 690 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 030	0
Övriga fordringar	8	658 636	1 623 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 681	123 919
Summa kortfristiga fordringar		859 347	1 747 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 347	120 542
Summa kassa och bank		59 347	120 542
Summa omsättningstillgångar		918 694	1 867 775
SUMMA TILLGÅNGAR		332 473 006	335 557 775

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 200 000	254 200 000
Fond för yttre underhåll		46 620	0
Summa bundet eget kapital		254 246 620	254 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		120 613	0
Årets resultat		-473 675	167 233
Summa fritt eget kapital		-353 062	167 233
Summa eget kapital		253 893 558	254 367 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	60 585 000	77 600 000
Summa långfristiga skulder		60 585 000	77 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	17 115 000	1 900 000
Leverantörsskulder		113 324	0
Övriga skulder	11	40 000	1 060 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	726 124	630 199
Summa kortfristiga skulder		17 994 448	3 590 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 473 006	335 557 775

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 185 068	0
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	543 783	0
Tillvalsavgifter	248 160	0
Varmvatten	102 820	0
Andrahandsuthyrning	6 837	0
Övriga fakturerade kostnader	390	0
Öres- och kronutjämning	171	0
	5 087 229	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Entreprenören enligt avtal	0 0	167 233 167 233

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Städning utöver avtal	17 250	0
Teknisk förvaltning	492 252	0
Besiktning	3 313	0
Bevakning	13 091	0
Vinterunderhåll	51 576	0
Mattservice	14 036	0
Reparation och underhåll	69 783	0
Elavgifter	293 835	0
Fjärrvärme	584 993	0
Vatten	122 858	0
Avfallshantering	187 472	0
Fastighetsförsäkringar	38 007	0
Digitala tjänster	242 038	0
	2 130 504	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsmaterial	10 311	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordringar	-15	0
Revisionsarvoden	33 750	0
Styrelsemöte/stämma/städdag	12 306	0
Ekonomisk förvaltning	115 749	0
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	3 439	0
Bankkostnader	4 152	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	16 000	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	3 225	0
	198 917	0

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	108 169	0
Sociala avgifter	31 179	0
	139 348	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 690 000	0
Omklassificeringar	0	333 690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 690 000	333 690 000
Årets avskrivningar	-2 135 688	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 135 688	0
Utgående redovisat värde	331 554 312	333 690 000
Taxeringsvärden byggnader	112 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	14 800 000
	130 600 000	63 800 000
Bokfört värde byggnader	254 146 600	256 282 288
Bokfört värde mark	77 407 712	77 407 712
	331 554 312	333 690 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	2 250	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	531 386	1 623 314
Övriga kortfristiga fordringar	125 000	0
	658 636	1 623 314

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	9 924	8 283
Bredband	59 759	59 808
Varmvatten	18 256	49 913
Förbrukningsmaterial	0	5 915
Bostadsrätterna	7 660	0
Övriga förutbetalda kostnader	15 082	0
	110 681	123 919

Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 500 000	1 900 000
Nästa års omförhandlade lån	15 615 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	17 115 000	1 900 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	60 585 000	77 600 000
Summa skuld till kreditinstitut	67 700 000	79 500 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB*	0,79	2023-10-28	15 615 000	15 900 000
SEB	0,97	2024-10-28	15 615 000	15 900 000
SEB	1,16	2025-10-28	15 615 000	15 900 000
SEB	1,37	2026-10-28	15 615 000	15 900 000
SEB	1,77	2028-10-28	15 240 000	15 900 000
			77 700 000	79 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld	17 115 000	1 900 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 15 615 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 200 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenören	0	1 020 343
Övriga kortfristiga skulder	40 000	40 000
	40 000	1 060 343

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	434 623	429 755
Tillgodo (skuld hyresgäst)	22 560	517
Räntekostnader	5 219	5 352
Styrelsearvode	87 544	9 375
Sociala avgifter	27 506	2 946
Revisionsarvode	18 750	36 250
Bredband	0	106
Banktjänster	0	562
Serviceavtal	26 530	2 306
El	19 261	24 184
Värme	84 131	73 488
Avfallshantering	0	45 358
	726 124	630 199

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	79 500 000	79 500 000
	79 500 000	79 500 000

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

Mats Olsson
Ordförande

Hans Ljungberg
Ledamot

Pontus Jörtsö
Ledamot

Daniel Bergström
Ledamot

Katarina Kiimalainen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF TIMMERKAJEN 769637-0001 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 13:16:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Ingemar Olsson

Datum

Mats Olsson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 14:08:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Gunnar Ljungberg

Datum

Hans Ljungberg
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 12:57:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PONTUS JÖRTSÖ

Datum

Pontus Jörtsö

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 19:10:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Daniel Bergström

Datum

Daniel Bergström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 06:42:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATARINA KIIMALAINEN

Datum

Katarina Kiimalainen

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 06:50:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerkajen, org.nr 769637-0001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen 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 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 Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för år 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.

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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2023-04-25 06:51:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post