



# Årsredovisning för brf Ånghästen

## räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

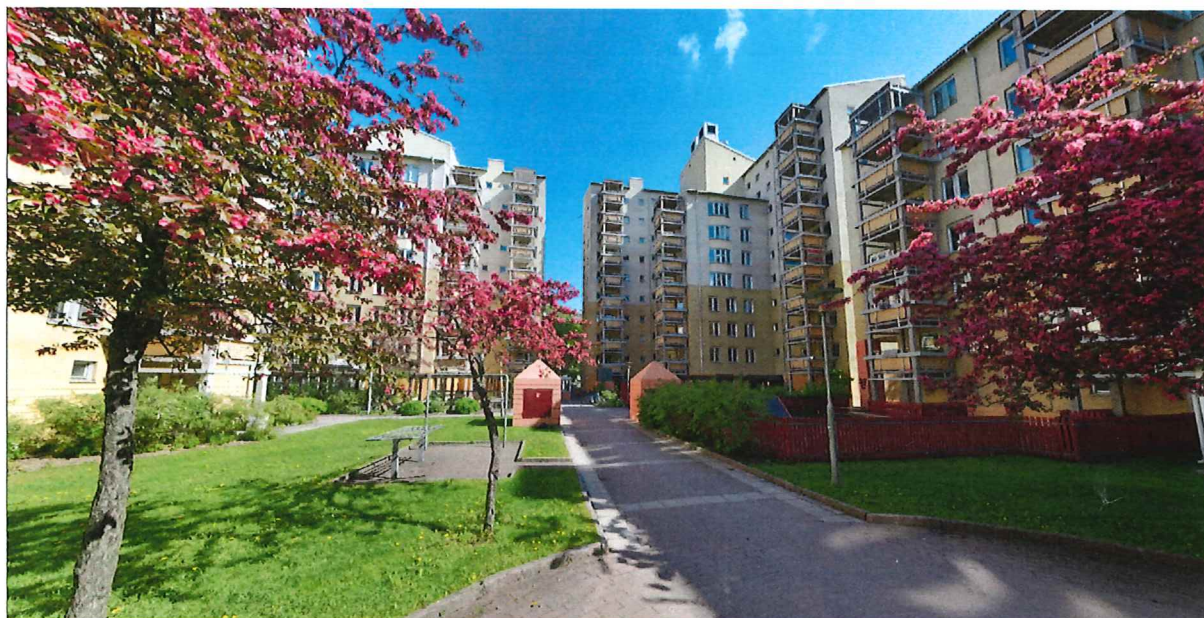


Foto: Stefan Zimmerman

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Föreningen.....	3
Fastigheten.....	3
Ytor .....	3
Lägenheter och lokaler.....	4
Lägenhetsfördelning.....	4
Lokaluthyrning.....	4
Underhållsplan .....	4
Förvaltning och underhåll samt TV och bredband.....	5
Medlemmar samt försäljning och överlåtelse av lägenheter .....	5
Styrelsen .....	5
Revisorer och valberedning.....	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	6
Underhållsarbeten, besiktningar och andra åtgärder utförda under året .....	6
Övrigt .....	7
Uppföljning av beslut på årsstämman år 2022 .....	8
Beslut från tidigare årsstämmor som inte åtgärdats.....	8
Planerat underhåll under 2023 .....	8
Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder åren 2010–2022.....	9
Ekonomisk redovisning.....	11
Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret och framåtblick.....	11
Förlagsinsatser.....	11
Nyckeltal – jämförelse mellan åren 2018–2022.....	11
Fördelning av väsentliga kostnader .....	12
Förändring av eget kapital .....	13
Resultatdisposition.....	13
Resultaträkning.....	13
Balansräkning .....	14
Noter .....	15
Underskrifter.....	20
Styrelsens underskrifter.....	20
Revisorernas underskrifter.....	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ånghästen, organisationsnummer 769603–8038, får härmed avge årsredovisning för år 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningen

Om föreningen

Namn, säte	Bostadsrättsföreningen Ånghästen, Stockholm
Adress	Maria Bangata 13, 118 63 Stockholm
Organisationsnummer	769603–8038
Ändamål	Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.
Äkta bostadsrättsförening	Ja
Momsregistrering	Ja
Stadgar	Registrerade hos Bolagsverket den 18 september 2018
Försäkring	Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Har en bostadsrättsförsäkring
Medlemskap	Fastighetsägarna och Bostadsrätterna
Övrigt	År 2021 har föreningen kvalitetsgranskats och certifierats av Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Tjänsten ”Boendeindikator” tillhandahålls inte längre.

### Fastigheten

Om fastigheten

Byggår	1989. Fastigheten, Svärdet 9, byggdes för Stockholmshem AB
Arkitekt	Bengt Lindroos (som också har ritat Kaknästornet)
Värdeår	1990
Förvärv	Brf Ånghästen förvärvade fastigheten den 11 november 2010. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten.
Omfattning	Fastigheten utgörs av kvarteret Svärdet 9, med fem huskroppar mot Maria Bangata, Ringvägen och Ånghästuparken på följande adresser: Maria Bangata 9, 13, 17 och Ringvägen 29, 33, 35, 37, 39A, 39B och 39C, inklusive tomten som husen står på.
Teknisk information	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och har utrustats med värmepumpar som återanvänder värmen från lägenheterna till förvärmning av vatten.
Sopsug	Brf Ånghästen är ansluten till Sopsug i Högalid Samfällighetsförening. Föreningens ordförande är suppleant i samfälligheten.

### Ytor

Typ av yta	Yta (kvm)	Kommentar
Tomt	9 283	
Bostäder	18 717	Varav 313 kvm är tilläggsyta
Lokaler	1 953	Varav 441 kvm är gemensamhetslokaler
Garage	4 963	
Containerhuset	45	

0,9

## Lägenheter och lokaler

Lägenheter och lokaler	Antal
Bostadsrätter	231
Hysesrätter	12
Kommersiella lokaler	5
Garage	1
Containerhus	1
Gemensamma lokaler	
- Bastu med relaxrum	1
- Festlokal med kök	1
- Gym	1
- Hantverkslokal	1
- Hobbylokal (snickeri)	1
- Kansli	1
- Tvättstugor	2
- Övernattningsrum	2
- Övriga (lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagnsrum och tekniska utrymmen)	

## Lägenhetsfördelning

Antal lgh	Antal rum	Yta (kvm)
4	1 rum och kokvrå	38–46
75	2 rum och kök	52–79
83	3 rum och kök	66–90
68	4 rum och kök	89–102
13	5 rum och kök	91–107

## Lokaluthyrning

Adress	Plan	Hyresgäst
Maria Bangata 9	Gatuplan och nedre plan	Södermalms sdf (Orion förskola)
Maria Bangata 11	Festlokalen	Magelungen skolor vissa tider
Maria Bangata 17	Nedre plan	Södermalms sdf (dagcenter), del av året
Maria Bangata 17	Nedre plan	Vikarielänken AB, del av året
Maria Bangata 17	Gatuplan	Värmdö Järn & Maskin AB
Ringvägen 29–31	Garage	Stockholm Parkering AB
Ringvägen 33	Gatuplan	CO-film
Ringvägen 39 B	Gatuplan	Stockholms demens- och specialteam
Ringvägen vid vändplan	Containerhuset	Stockholmshem AB

## Underhållsplan

Föreningen har en 30-åriga underhållsplan framtagen av Sustend AB. Ett urval av planen uppdateras under hand och är tillgänglig för medlemmar på [www.brfanghasten.se](http://www.brfanghasten.se). Underhållsplanen innehåller även en ekonomisk analys.

AM # 0.1  
 4

## Förvaltning och underhåll samt TV och bredband

Förvaltning, underhåll m.m.	Företag/utförare
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Bredband (ingår i avgift/hyra)	Ownit Broadband AB
Gården och vinterunderhåll	ABTOT AB
Hissar	Aseka Hiss & Fastighets AB
Husvärdar för allmän översyn	Elisabet Pettersson och Agneta Giliusson (medl. i brf)
Kabel-TV (ej abonnemang)	Tele2
Porttelefon/bokningssystem	Låsborg AB
Städning inomhus	Ed's Städfirma & Byggtjänst AB
Teknisk och adm. förvaltning	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB

## Medlemmar samt försäljning och överlåtelser av lägenheter

Antal medlemmar vid årets början var 345 och vid årets slut 345. Flera av lägenheterna har mer än en medlem per lägenhet, vilket innebär att medlemstalet kan vara högre än antalet lägenheter och förändras vid försäljning och köp. Vid röstning gäller en röst per lägenhet.

En hyreslägenhet har under året sagts upp och föreningen har i och med det sålt lägenheten. Det har skett tio överlåtelser/överlåtelseandel av lägenhet under året.

## Styrelsen

Styrelsen har under året haft elva ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande möte samt två extramöten avseende ekonomi och stadgar.

Styrelsen	Fram till årsstämman den 27 maj 2022	Efter årsstämman den 27 maj 2022
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Ordförande	Johan Ingberg	Johan Ingberg
Vice ordförande	Solveig Rodahl Holmgren	Solveig Rodahl Holmgren
Kassör	Olof Isaksson	Olof Isaksson
Vice kassör	Tanja Rinnan	Tanja Rinnan
Sekreterare	Marina Gunnmo Grönros	Jill Salander
Vice sekreterare	Fredrik Lönnros	Anders Rydmark
Ledamot	Olof Pettersson	Olof Pettersson
<i>Suppleanter</i>		
Suppleant	Thomas Berggren	Thomas Berggren
Suppleant	Jesper Lindström	Jesper Lindström (t.o.m. årsskiftet)
Suppleant		Tonny Lindström
Firmatecknare o.d.	Fram till årsstämman den 27 maj 2022	Efter årsstämman den 27 maj 2022
<i>Firmatecknare</i>	Johan Ingberg och Olof Isaksson i förening	Johan Ingberg och Olof Isaksson i förening samt Johan Ingberg och Solveig Rodahl Holmgren i förening
<i>Antal förrådsuthyrning</i>	Solveig Rodahl Holmgren	Solveig Rodahl Holmgren

0.9  
5

## Revisorer och valberedning

Revisorer	Fram till årsstämman den 27 maj 2022	Efter årsstämman den 27 maj 2022
<i>Auktoriserad revisor</i>	Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB	Camilla Beijron, R3 revisionsbyrå KB
<i>Interna revisorer</i>		
Revisor	Anna Insulander	Anna Insulander
Revisorssuppleant	Lars-Gunnar Persson	Jörgen Andersson
Valberedning	Fram till årsstämman den 27 maj 2022	Efter årsstämman den 27 maj 2022
Sammanställande	Alexander Peterson Anna Grönfors Monica Hjort von Zeipel	Alexander Peterson Anna Grönfors Monica Hjort von Zeipel

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsarbeten, besiktningar och andra åtgärder utförda under året

#### Lagstadgade åtgärder

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till att hela fastighetens tekniska funktioner upprätthålls samt andra skyldigheter såsom vissa besiktningar och radonmätning.

Årlig brandrondering med kontroll av brandceller, stigarledning, rökluckor m.m. har genomförts i enlighet med föreningens systematiska brandskyddsarbete. Informationsblad från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om brandskydd har delats ut till samtliga lägenheter.

Den årliga besiktningen av värmepumpar har genomförts. Under hösten genomfördes en takbesiktning av en godkänd och oberoende besiktningsman. Vid besiktningen konstaterades att vissa delar av takkonstruktionen har sådana brister som dels behövde åtgärdas omedelbart, dels att en större renovering bör genomföras snarast. De mest akuta behoven har åtgärdats och takrenovering beräknas påbörjas under våren 2023.

Ansvaret för att en lekplats och lekredskap uppfyller de säkerhetsregler som finns ligger hos fastighetsägaren. Föreningen gör kontinuerliga säkerhetsbesiktningar av samtliga lekplatser och lekredskap. Vid den senaste framkom bl.a. att klätterställningen på lekplatsen utanför MB 17 inte uppfyllde kraven på säkerhet och fick därför monteras ner. Övriga punkter som inte uppfyllde kraven har åtgärdats.

En radonmätning har genomförts och resultaten för de utplacerade mätidosorna konstaterades vara inom gränsvärdet.

Det åligger fastighetsägaren att underhålla skyddsrummen och en besiktning av föreningens skyddsrum har genomförts av auktoriserat företag. En inventering och komplettering av material har gjorts och styrelsen har utsett skyddsrumsansvarig.

Samtliga hissar har besiktigats under året.

⇒

0.9  
APK  
6  
AP

## Övriga åtgärder

En hyreslägenhet har totalrenoverats och sålts av föreningen.

En större reparation och renovering av sopsugen har genomförts. Högalids sopsug samfällighetsförening har konstaterat att underhållet av sopsugen har varit eftersatt och att inga avsättningar till underhåll har gjorts. En förväntad höjning av avgiften till samfälligheten är därför att vänta under år 2023. Föreningens ordförande är suppleant i samfälligheten.

Slutförande av hissrenoveringarna försenades i och med leveransproblem av komponenter, men har nu genomförts i samtliga trappuppgångar. Renovering av garagehissen på Rv 27 kommer ske efter det att garagerenoveringen färdigställts.

Hyreslokalen på det nedre planet på MB 17 har sagts upp av tidigare hyresgäst och styrelsen beslutade i och med det att delar av lokalytan ska byggas om till kansli samt hantverkslokal. Det tidigare kansliet byggs om till ytterligare ett övernattningsrum, vilket kommer att färdigställas i början av 2023 liksom kansli och hantverksrum. I och med att föreningen kan tillhandahålla hantverkslokal med omklädningsrum, toalett, dusch och kök för de hantverkare som utför arbeten åt föreningen, har hyresavtal för arbetsboden sagts upp.

På gården har sjuka klotlönnar tagits ner och körsbärsträdet har beskurits. Rabatten utanför Rv 37 har delvis renoverats och på området utanför MB 17 har träd tagits ner, gräs såtts och fler kompostlådor har tillkommit.

Festlokalen utsattes för inbrott varvid projektorn stals. En storbildsprojektor har nu införskaffats och förankrats för att försvåra stöld.

Vissa maskinförnyelser har gjorts i tvättstugan på MB 13 och gymmets maskiner har servats.

Målning av källarkorridorerna har påbörjats under året.

Styrelsen anordnade i december ett öppet hus i festlokalen för föreningens medlemmar.

## Övrigt

### Aktivitetsgrupper

Föreningen har flera aktivitetsgrupper som alla medlemmar kan delta i. Det är matlaget (fredagsmiddagsgruppen), målargruppen, gymgruppen, gårdsgruppen och snickargruppen.

### Byggnationer i närområdet

Nybyggnationen av Strato, i hörnet Maria Bangata och Maria Skolgata färdigställdes. Den yttre renoveringen av före detta Tobaksmonopolets administrationsbyggnad på Maria Bangata avslutades vid årsskiftet.

### Energiförbrukning

I dag är föreningens energiförbrukning beräknad till 88 kWh per kvm och år. Vid övertagandet var det 177 kWh.

### Lokaler

Alla extra förråd har varit uthyrda.

0,7  
Anker  
7  
P

### Grovsopor

Sopbilar för grovsopor och källsortering har som tidigare kommit första tisdagen i månaden. Information om datum för hämtning av grovsopor finns i varje portuppgång och på [www.brfangasten.se](http://www.brfangasten.se).

### Information till boende

Styrelsen informerar boende genom [www.brfangasten.se](http://www.brfangasten.se), mejl och anslag i entréerna samt i särskilda fall utdelning i brevlådorna. Anlitade entreprenörer uppmanas att informera på lämpligt sätt. [www.brfangasten.se](http://www.brfangasten.se) uppdateras kontinuerligt under året med bl.a. månadsbrev i samband med styrelsemöten, renoveringshistorik, fördjupad översikt över ekonomin samt underhållsplan (endast för medlemmar).

### Sommarjobb för ungdomar

Under sommaren utförde elva ungdomar i föreningen diverse renoveringsarbeten på gården.

### Stadgar

Ett arbete med att omarbete föreningens stadgar har genomförts under året. Förslag till nya stadgar ska föreningens medlemmar besluta om vid två stämmor, varav årsstämman är den första. Stadgarna är utformade i enlighet med Fastighetsägarföreningens normalstadgar med vissa tillägg för föreningsspecifika stadgar. Stadgarna är dessutom uppdaterade i enlighet med ny lagstiftning från och med den 1 januari 2023.

### Uppföljning av beslut på årsstämman år 2022

Styrelsen har genomfört följande åtgärder utifrån de beslut som fattades på årsstämman 2022:

1. Tydligare information om hjärtstartare har satts upp i varje port och även på [www.anghasten.se](http://www.anghasten.se). Utbildningstillfälle för medlemmar har dock inte anordnats.
2. Informationsplakett om konstverket på gården har beställts. Information om konstnären och konstverket finns också på [www.anghasten.se](http://www.anghasten.se).

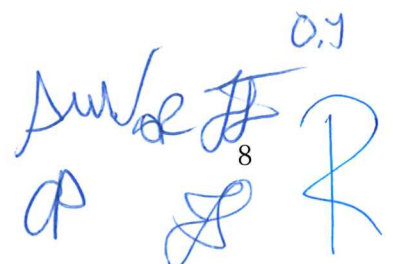
### Beslut från tidigare årsstämmor som inte åtgärdats

År 2018: Ombyggnad av cykelrum RV 35 och RV 33. Bygglov finns, men ombyggnadens skjuts upp i och med att garagerenoveringen tidigareläggs samt att en större takrenovering måste göras.  
År 2019: Cykelstolpar på gården. Den tänkta placeringen måste omvärderas med tanke på att brandbilar måste kunna ta sig fram där stolparna var tänkta att placeras.  
År 2020: Utvärdering av postboxar. I och med att hissrenoveringen avslutades under 2022 kan en utvärdering göras under 2023.  
År 2022: Utbildningstillfälle för medlemmar om hjärtstartare och HLR.

### Planerat underhåll under 2023

Planerat underhåll för innevarande år har i flera avseenden skjutits upp på grund av att större underhållsarbeten måste genomföras under år 2023.

Garaget kommer att renoveras under 2023 och beräknas färdigställas under året. En större renovering av föreningens yttentak och takstommar m.m. måste påbörjas under 2023. Takarbetena kommer att spridas ut under ca 2–3 år och i samband med takrenoveringen undersöks förutsättningarna för installation av solceller på taken. Festlokalen ska renoveras med en förbättrad ljudisolering. En energioptimering av undercentralen ska genomföras med ett eventuellt byte av styrsystem.





## Genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder åren 2010–2022

I nedanstående tabell listas ett urval av genomfört underhåll och genomförda förbättringsåtgärder som föreningen gjort från och med övertagandet år 2010. En mer utförlig lista finns på [www.anghasten.se](http://www.anghasten.se).

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Avlopp	Spolning av avloppsstammar	2012, 2020
Balkonger	Tvättning och viss renovering	2013
	Bygglov till inglasning	2014–2016, förlängt 2021
Bastu	Totalrenovering	2014
	Byte av aggregat	2021
Belysning	Rörelsestyrd ledbelysning inomhus	2011–2013
	Ledlampor i utomhusbelysningen	2015–2016
Bokningssystem	Digitalt bokningssystem till gemensamma lokaler	2013
	Möjlighet till Swishbetalning och betalkort för hyra av lokal	2019
Bredband via fiber	Abonnemangsavgift inkluderad i avgift/hyra	2012
Cykelrum	Tillbyggnad mellan MB 13-17	2014
	Gemensamma cykelpumpar uppsatta	2019
Entréer, korridorer	Ommålning	2020–2021
	Slipning av golv i entréer	2021
Fasad	Målning av alla slätputsade partier på fasaderna	2015–2016
Festlokalen	Ljudbesiktning	2021
Fönster	Byte av ytterfönster till energiglas samt underhållsfria fönsterbågar av aluminium	2018–2019
Garage	Fjärrstyrning för öppning	2014
	MC-platser	2015
	Laddstolpar	2019
Gym	Totalrenoverat	2013–2014
Gård	Upprustning av lekplatser	2014, 2016
	Inspektion av lekplatser	2019, 2022
	Soldäck byggt	2014
	Renovering av samtliga sittgrupper	2017–2018
	Vägbom uppsatt vid infarten Rv 29	2019
	Utepingisbord	2019
	Rökförbud på hela gården	2019
Ny rabatt anlagd utanför tvättstugan Rv 37	2021	
Hantverkslokal	Ombyggnation av tidigare hyreslokal till bl.a. hantverkslokal MB 17 -1	2022–2023
Hissar	Nödtelefon installerad	2011
	Invändig renovering	2014–2015
	Utbyte av hissmaskiner och styrning	2018–2022
Hyreslokaler	Renovering av förskolans lokaler MB 9	2012
	Renovering av lokal på övre planet MB 17	2018–2019
	Ombyggnation av hyreslokal till mindre yta MB 17 -1	2022

Amoy  
2022

Åtgärd avseende	Åtgärd	År
Införlivning	Bygglov för införlivning av korridorer och vindsutrymmen där möjligt	2014–2015
Kansli	Del av tidigare hyreslokal byggs om till kansli MB 17 -1	2022–2023
Lås	Porttelefon samt låssystem med taggar installerad	2013
Miljö	Besiktning av egenkontroller utförd av miljöförvaltningen (fukt, mögel, buller, ventilation, avfall, energi, köldmedia, radon, skadedjur m.m.)	2020
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lägenheter	2013, 2018
	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lokaler	2013, 2018, 2021
Snickarrum	Nytt snickarum inrett	2015
Tvättstugor	Fullständig reovering med nya maskiner med automatisk dosering av tvättmedel och sköljmedel (ingår i avgiften)	2012–2013
	Digitalt bokningssystem	2013
	Nyanskaffning av tvättmaskin och torktumlare till MB 13	2022
Värme	Reovering av undercentralen (värme och vatten)	2012–2013
	Frånluftsfläktar med tillhörande värmepumpar (tillvarata värmen i frånluften)	2014
	Utbyte av termostater och radiatorkoppel	2015–2018
Skyddsrum	Reovering	2013
	Besiktning, inventering och påfyllning av material	2022
Säkerhet	Förbättrat brandskydd	2013
	Förbättrat skalskydd	2014
	Nödljus i hela fastigheten	2014–2016
	Hjärstartare uppsatta i MB 13 samt anordnande av kurser	2015, 2018
	Utrymningslarm installerat	2016
	Radonmätning	2022
	Takbesiktning	2022
Webb	Webbsidan <a href="http://www.anghasten.se">www.anghasten.se</a> publiceras	2010
Övernattningsrum	Två övernattningsrum iordningställda	2012
	Komplettering av dusch där så saknades	2019
	Ombyggnation av tidigare kansli till ytterligare ett övernattningsrum.	2022–2023

O.S.

## Ekonomisk redovisning

### Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret och framåtblick

Föreningens ekonomi baseras på ett långsiktigt planerande från styrelsen med fasta avtal och långa bindningstider. Det har varit en fördel för föreningens el-kostnader då vi har haft bundna avtal till låg kostnad. Tyvärr upphörde bindningstiden på el den 31 december 2022 samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna i vår omvärld förändrades, med en energikris och hög inflation som följd. Detta innebär att föreningens kostnader för el och värme kommer öka markant. I och med att stora renoveringar måste genomföras under 2023 kommer dessa olika händelser sammantaget att påverka föreningens ekonomi. Årsavgiften har varit oförändrad under året, men kommer från den 1 april 2023 att höjas med tre procent från nuvarande nivå. Positivt är att på grund av att en hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt under året, är kassan stark och stabil inför de åtgärder som planeras att utföras under 2023.

Föreningen har under året haft en del hyresförluster i samband med byte av hyresgäst i lokal i MB 17-1. En fördjupad översikt över ekonomin finns på [www.brfanghasten.se](http://www.brfanghasten.se), "Ekonomisk översikt för brf Ånghästen".

### Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

### Nyckeltal – jämförelse mellan åren 2018–2022

Nyckeltalen är beräknade på faktisk area år 2022. Totalytan 25 678 kvm består av bostadsyta, lokaler och garageyta samt containerhusyta. Bostadsrättsytan 17 916 inkluderar tilläggsytor. Hyresrättsyta var 801 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019	År 2018
Nettoomsättning, kkr	16 304	16 545	16 555	16 394	16 155
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 201	-2 312	-2 957	-4 189	-7 507
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr <sup>1</sup>	558	559	557	565	559
Årshyra/kvm hyresrätt, kr	1 446	1 419	1 379	1 463	1 575
El/kvm totalyta, kr <sup>2</sup>	52	45	53	44	44
Värme/kvm totalyta, kr	78	79	56	63	62
Vatten/kvm totalyta, kr	20	18	17	14	14
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr <sup>3</sup>	4 354	4 366	4 459	5 316	5 488
Lån/totala intäkter <sup>4</sup>	5	4,7	4,7	5,7	5,9
Soliditet (procent) <sup>5</sup>	85	85	85	82	82
Räntekänslighet <sup>6</sup>	5	5	5	6	6

<sup>1</sup> Tumregel: Under 350 kronor är lågt, 650 kronor är måttligt och över 900 kronor är högt.

<sup>2</sup> Cirka 50 procent av elen används till värmepumparna.

<sup>3</sup> Nyckeltalet anger hur mycket av föreningens lån en bostadsrättsägare ansvarar för per kvadratmeter lägenhetsyta. Tumregel: Under 5 000 kronor är ett bra värde, över 10 000 kronor är för högt.

<sup>4</sup> Nyckeltalet anger hur många procent som intäkterna måste öka för varje procentenhet som räntorna stiger. Tumregel: Under 5 är ett bra värde, över 10 är för högt.

<sup>5</sup> Nyckeltalet anger hur stor del av tillgångarna som finansierades med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder). Soliditet = Summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

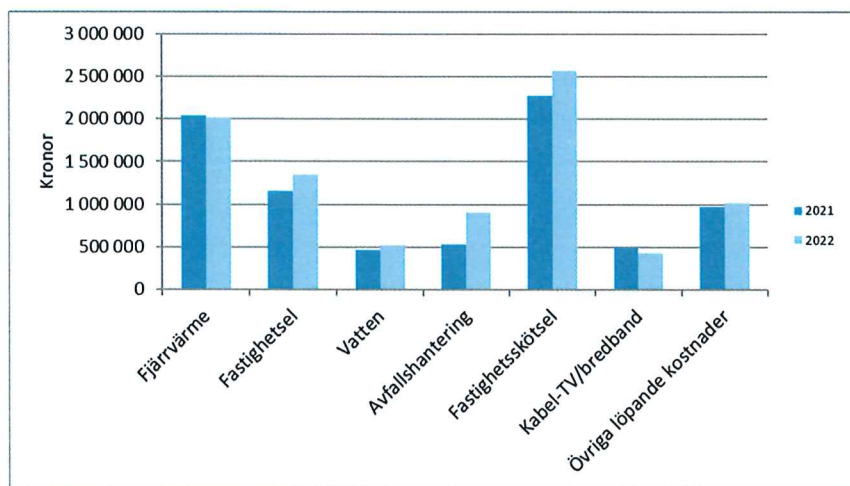
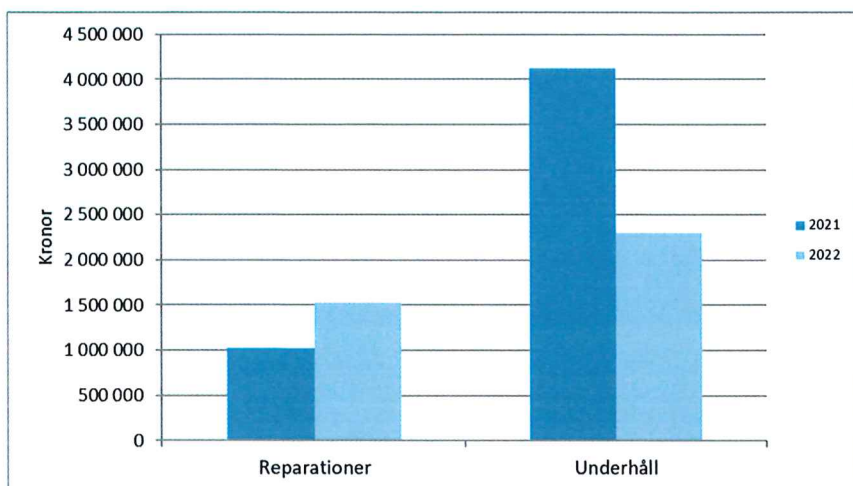
<sup>6</sup> Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

0.9  
11

## Fördelning av väsentliga kostnader

Underhåll avser ”Planerat underhåll” som åtgärdas i längre perioder än ett år. Allt planerat underhåll återfinns i föreningens underhållsplan för perioden 2021-2050.

Genomsnittlig årskostnad är beräknad till cirka 3,4 mnkr.



*(Handwritten mark)*

*Ann O.J.*  
*(Handwritten signatures)*

## Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	449 372 507	34 768 106	0	-13 124 265
Upplåtelse av bostadsrätt	1 474 210	3 049 890		
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			2 127 000	-2 127 000
Återföring från yttre fond			-2 127 000	2 127 000
<b>Årets resultat</b>				<b>-2 220 861</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>450 846 717</b>	<b>37 817 996</b>	<b>0</b>	<b>-15 325 126</b>

## Resultatdisposition

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

Resultatdisposition	Kronor
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
- balanserat resultat	-13 124 265
- årets resultat	-2 200 861
<b>Totalt</b>	<b>-15 325 126</b>
disponeras för	
- avsättning till yttre fond	2 944 200
- återföring från yttre fond	-2 294 560
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-15 974 766</b>
<b>Summa</b>	<b>-15 325 126</b>

## Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2022-02-01- 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 303 580	16 545 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 303 580</b>	<b>16 545 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	3	-11 589 462	-12 097 395
Förvaltningskostnader	4	-1 926 867	-1 792 769
Personalkostnader	5	-608 940	-585 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 844 206	-2 863 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 969 475</b>	<b>-17 339 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-665 895</b>	<b>-793 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 556 959	-1 518 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 534 965</b>	<b>-1 518 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 200 860</b>	<b>-2 312 441</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 200 860</b>	<b>-2 312 441</b>

13

**Balansräkning**

Belopp i kronor	Not	2022-02-01- 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	524 151 031	525 980 084
Inventarier och installationer	7	7 640 863	8 540 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>531 791 894</b>	<b>534 520 362</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>531 791 894</b>	<b>534 520 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 254 726	1 981 981
Övriga fordringar		654 944	746 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	661 191	647 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 570 861</b>	<b>3 376 151</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		23 330 155	17 087 785
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 330 155</b>	<b>17 087 785</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 901 016</b>	<b>20 463 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>558 692 910</b>	<b>554 984 298</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		450 846 717	449 372 507
Upplåtelseavgifter		37 817 996	34 768 106
Yttre reparationsfond		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>488 664 713</b>	<b>484 140 613</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 124 265	-10 811 824
Årets resultat		-2 200 860	-2 312 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 325 126</b>	<b>-13 124 265</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>473 339 587</b>	<b>471 016 348</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 och 10	78 000 000	78 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		4 255	3 572
Leverantörsskulder		2 082 648	1 092 026
Skatteskulder, skattekonto		30 977	0
Övriga skulder	12	200 117	111 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	5 035 326	4 761 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 353 323</b>	<b>5 967 950</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>85 353 323</b>	<b>83 967 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>585 692 910</b>	<b>554 984 298</b>

0.9  
14

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

#### Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Mark skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar	Procent per år
Huvudbyggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	4-20
Inventarier och Maskiner	5-10
Lokaler	5,33

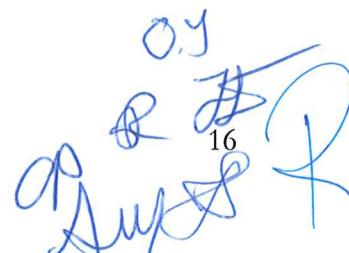
### Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 001 213	9 991 154
Hyror, bostäder	1 158 245	1 210 089
Hyror, lokaler	4 916 667	5 061 530
Hyror, gemensamhetslokal	124 242	180 161
Hyror, förråd	56 942	53 200
Övriga sidointäkter	46 271	49 056
Försäkringsersättningar		
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>16 303 580</b>	<b>16 545 190</b>

## Not 3 Driftkostnader och taxebundna kostnader

Driftkostnader och taxebundna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Fastighetsskötsel och drift</i></b>		
Material/förbrukningsinventarier	362 460	331 749
Tillsyn/skötsel byggnad	434 267	436 314
Tillsyn/skötsel mark	602 971	608 082
Städning och entrémattor	554 127	656 461
Säkerhet, bevakning och brandsäkerhet	420 391	158 556
Hisservice	40 183	0
Teknisk förvaltning	152 625	77 149
<b><i>Summa fastighetsskötsel och drift</i></b>	<b>2 567 024</b>	<b>2 268 311</b>
<b><i>Löpande reparationer</i></b>		
Reparation hyresrätter	134 818	51 302
Reparation bostadsrätter	35 951	99 049
Reparation externa lokaler	6 505	25 408
Reparation fastighet	825 782	513 041
Reparation gemensamma utrymmen	453 338	279 160
Reparation ventilation	0	1 011
Reparation hissar	71 148	50 641
<b><i>Summa löpande reparationer</i></b>	<b>1 527 542</b>	<b>1 019 612</b>
<b><i>Löpande/planerat underhåll</i></b>		
Mark och gård	42 065	191 314
Byggnad utvändigt	69 397	88 518
Byggnad invändigt	570 763	1 853 380
Lokaler	79 328	547 370
Värme-ventilation-sanitet	409 747	295 223
Tele, data	101 107	109 489
Hissar	1 022 153	1 031 883
<b><i>Summa löpande/planerat underhåll</i></b>	<b>2 294 560</b>	<b>4 117 177</b>
<b><i>Taxebundna kostnader</i></b>		
El	1 340 912	1 155 324
Fjärrvärme	2 011 171	2 036 160
Vatten	516 607	468 605
Sophämtning	902 074	533 909
Kabel-TV	162 454	157 753
Bredband	267 117	340 544
<b><i>Summa taxebundna kostnader</i></b>	<b>5 200 335</b>	<b>4 692 295</b>
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER OCH TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>11 589 462</b>	<b>12 097 395</b>

S

0.9  
  
 16



**Not 4 Förvaltningskostnader**

Förvaltningskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	328 114	309 283
Förbrukningsinventarier	38 208	25 996
Förbrukningsmaterial	43 258	7 862
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	912 864	823 078
Kontorsmaterial	6 500	4 915
Självrisk vid skada	0	56 169
Revision	60 875	60 875
Ekonomisk förvaltning	291 158	293 874
Övriga förvaltningskostnader	56 710	26 003
Konsultkostnader	104 884	120 260
Bankkostnader	22 865	21 498
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 383	4 200
Föreningsavgifter	21 557	30 855
Övriga externa kostnader och avstämningar	38 491	7 901
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>	<b>1 926 867</b>	<b>1 792 769</b>

**Not 5 Personalkostnader**

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft någon fast anställd personal, endast säsonganställda

Personalkostnader	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löner</b>		
Löner och andra ersättningar (varav styrelsearvoden)	515 293 (335 239)	493 109 (322 001)
<b>Summa löner</b>	<b>515 293</b>	<b>493 109</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	93 647	91 986
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>93 647</b>	<b>91 986</b>
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>608 940</b>	<b>585 095</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Mark vid årets början	263 851 936	263 851 936
Byggnader vid årets början	281 969 180	281 969 180
Nyanskaffningar	115 738	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>545 936 854</b>	<b>545 821 116</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-19 841 032	-17 889 220
Årets avskrivning enligt plan	-1 944 791	-1 951 812
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 785 823</b>	<b>-19 841 032</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>524 151 031</b>	<b>525 980 084</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	372 000 000	280 000 000
Mark	609 400 000	429 000 000
<b>Summa</b>	<b>981 400 000</b>	<b>709 000 000</b>

0,1

OP

**Not 7 Inventarier och installationer**

Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 066 427	16 066 427
Nyanskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 066 427</b>	<b>16 066 427</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 526 149	-6 614 149
Årets avskrivning enligt plan	-899 414	-911 999
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 425 564</b>	<b>-7 526 148</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 640 863</b>	<b>8 540 279</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	286 995	270 495
Förutbetald kameral förvaltning	51 896	50 057
Förutbetald fastighetsskötsel	103 540	95 740
Förutbetalda driftkostnader	218 760	231 139
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>661 191</b>	<b>647 431</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	53 000 000	53 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	25 000 000	25 000 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga ställda panter och därmed jämförbara säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

**Lånespecifikation**

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats (%)	Skuld ingående balans	Årets förändring	Skuld utgående balans
SEB	2030-10-28	1,13	12 000 000	-	12 000 000
SEB	2029-10-28	1,42	13 000 000	-	13 000 000
SEB	2024-10-28	2,04	13 000 000	-	13 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	2,42	40 000 000	-	40 000 000
<b>Summa lånespecifikation</b>			<b>78 000 000</b>	<b>-</b>	<b>78 000 000</b>

0.1  
 18


**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	164 585	164 585
Förutbetalda räntekostnader	4 199 789	4 013 916
Upplupna värmekostnader	320 923	340 157
Övriga upplupna kostnader	350 029	242 511
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 035 325</b>	<b>4 761 169</b>

**Not 12 Övriga skulder**

Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Moms	106 367	108 265
Innestående arvode	0	2 918
Depositioner/handpenning	93 750	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>200 117</b>	<b>111 183</b>




0.1  
19  


## Underskrifter

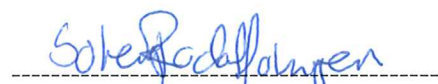
### Styrelsens underskrifter

Stockholm den 2023-03-26




---

Johan Ingberg  
Styrelseordförande



---

Solveig Rodahl Holmgren  
Vice ordförande




---

Olof Isaksson  
Kassör




---

Tanja Rinnan  
Vice kassör



---

Jill Salander  
Sekreterare



---

Anders Rydmark  
Vice sekreterare




---

Olof Pettersson  
Ledamot


### Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-19



---

Camilla Beijron  
Auktoriserad revisor



---

Anna Insulander  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Änghästen  
Org.nr. 769603-8038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änghästen 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Ånghästen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 19/4 - 2023

  
Camilla Beijron

Auktoriserad revisor

  
Anna Gun Insulander

Lekmannarevisor, förtroendevald