



Årsredovisning 2022



Brf Umgås i Årstahusen

Org nr 769634-2497

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen bildades den 23 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärdet 4 i Stockholm kommun.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 78 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 553 kvm.

Föreningen har 34 parkeringsplatser i garage under mark.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 23 maj 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Skyttevärdet 3 och Skyttevärdet 5. GA:1 består av garage, GA:2 består av innergård inklusive sophantering och GA:3 består av tvättstuga. Andelstalet är fastställt till 78/234 andelar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut

Fastigheten kan även komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm. med Alova Fastighetsteknik AB. Ett nytt avtal har tecknats med Nordstaden Stockholm AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Birgitta Fagervall Yttling Tiam Bakhshandeh Jesper Molin Bo Hertz Alexander Bergdahl	Ordförande
Suppleanter	Linnéa Forsell Johan Bäckman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft XX (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Helena Zetterberg Samantha Klervad
-----------------	---------------------------------------

Revisorer

Grant Thornton med Clas Niklasson som ordinarie revisor och en suppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 108 675 kr (2,25 inkomstprisbasbelopp) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 8 januari 2019 och registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2019.

Fastighetsskatt för garage är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 221 453 000 kr, varav byggnadsvärdet är 163 300 000 kr och markvärdet är 57 853 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen fortsatt arbetat med att förbättra ekonomin. Föreningen har under året beslutat att hyra ut gemensamhetslokalen till medlemmar samt även sagt upp gruppavtalet gällande bredband, TV- och telefoni med ComHem och istället bundit ett mer förmånligt avtal med Telia. Utöver så har föreningen under år 2022 haft en avgiftsfri månad, januari, medan avgifter för övriga månader varit oförändrade.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	129	126
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	21
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	127	129

Under året har åtta (13) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 816	3 705	3 886	1 862
Resultat efter finansiella poster	-2 803	-2 218	-2 277	-972
Resultat exkl. avskrivningar	694	1 275	1 216	775
Soliditet (%)	82,4	82,5	82,4	80,6
Fastighetslån kr/kvm (kr)	15 040	15 168	15 277	15 473
Årsavgifter kr/kvm (kr)	721	721	721	721

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	332 529 000	219 480	-3 453 499	-2 218 417	327 076 564
Disposition av föregående års resultat:		139 322	-2 357 739	2 218 417	0
Årets resultat				-2 803 399	-2 803 399
Belopp vid årets utgång	332 529 000	358 802	-5 811 238	-2 803 399	324 273 165

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 811 239
årets förlust	-2 803 399
	-8 614 638

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	139 322
	-8 753 960
	-8 614 638

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 816 340	3 705 223
Summa rörelseintäkter		3 816 340	3 705 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 850 988	-1 407 295
Administrationskostnader	4	-250 760	-208 442
Arvoden och ersättningar	5	-133 496	-106 655
Avskrivningar		-3 496 998	-3 492 948
Summa rörelsekostnader		-5 732 242	-5 215 341
Rörelseresultat		-1 915 903	-1 510 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter		55	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 551	-708 299
Summa finansiella poster		-887 496	-708 299
Resultat efter finansiella poster		-2 803 399	-2 218 417
Årets resultat		-2 803 399	-2 218 417

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	390 795 182	394 288 130
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 951	0
Summa materiella anläggningstillgångar		390 872 133	394 288 130
Summa anläggningstillgångar		390 872 133	394 288 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	29 501
Fordringar hos entreprenören		26 928	2 167
Aktuella skattefordringar		54 176	54 221
Övriga fordringar		0	8 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 128	68 960
Avräkningskonto förvaltare		2 467 367	2 190 793
Summa kortfristiga fordringar		2 682 599	2 353 849
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	0	44 762
Summa kortfristiga placeringar		0	44 762
<i>Kassa och bank</i>		30 381	8 946
Summa omsättningstillgångar		2 712 980	2 407 557
SUMMA TILLGÅNGAR		393 585 113	396 695 687

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		332 529 000	332 529 000
Fond för yttre underhåll		358 802	219 480
Summa bundet eget kapital		332 887 802	332 748 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 811 239	-3 453 500
Årets resultat		-2 803 399	-2 218 417
Summa fritt eget kapital		-8 614 638	-5 671 917
Summa eget kapital		324 273 164	327 076 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 441 675	34 421 250
Summa långfristiga skulder		16 441 675	34 421 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52 035 750	34 639 875
Leverantörsskulder		233 816	83 653
Aktuella skatteskulder		118 700	108 340
Övriga skulder		3 268	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	478 740	366 006
Summa kortfristiga skulder		52 870 274	35 197 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 585 113	396 695 687

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 803 399	-2 218 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 496 998	3 492 948
Förändring skatteskuld/fordran		10 360	54 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		703 959	1 328 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-81 677	-22 596
Förändring av kundfordringar		29 501	-15 893
Förändring av kortfristiga skulder		17 662 040	-623 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 313 823	666 433
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-81 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 001	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-17 979 575	-247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 979 575	-247 000
Årets kassaflöde		253 247	419 433
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 244 501	1 780 306
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 497 748	2 199 739

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Basturum	10 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Inventarier	10 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 995 155	3 033 891
Hysesintäkter garage	588 251	582 247
Kabel-TV och bredband	80 910	81 432
Avgift andrahandsupplåtelse	14 544	0
Betalningspåminnelse	360	0
Återföres för mycket reserverat GA tidigare år	50 000	0
Övriga intäkter	87 120	7 654
	3 816 340	3 705 224

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	151 520	95 394
Trädgårdsskötsel	80 691	50 370
Städkostnader	84 579	52 796
Hyra av entrémattor	12 356	12 780
Snöröjning/sandning	45 482	55 413
Serviceavtal	19 793	17 662
Hisservice/besiktning	29 132	27 401
Gemensamhetsanläggning	48 254	0
Reparationer	195 419	92 804
Hissreparationer	10 406	59 289
Trädgård och utemiljö	7 660	10 374
Obligatorisk ventilationskontroll	52 500	0
Fastighetsel	226 441	185 980
Uppvärmning	326 322	337 070
Vatten och avlopp	127 120	118 010
Avfallshantering	165 732	142 354
Försäkringskostnader	67 128	45 047
Kabel-TV	7 571	20 589
Bredband	90 167	62 231
Förbrukningsinventarier	62 232	17 202
Förbrukningsmaterial	38 884	4 529
Hyra för kontorslokal	1 600	0
	1 850 989	1 407 295

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	64 530	54 170
Telefoni	2 575	2 413
Datorkommunikation	23 166	0
Hemsida	2 752	0
Porto	1 360	660
Kontorsmaterial	100	0
Föreningsgemensamma kostnader	20 209	19 238
Revisionsarvode	14 375	13 750
Ekonomisk förvaltning	100 370	95 000
Bankkostnader	3 306	2 184
Kreditupplysning	5 676	4 427
Medlem/föreningsavgifter	7 011	0
Övriga poster	5 330	16 600
	250 760	208 442

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	103 768	83 400
Bilersättningar	208	0
Sociala avgifter	29 520	23 255
	133 496	106 655

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	270 771 111	270 771 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	270 771 111	270 771 111
Ingående avskrivningar	-8 732 370	-5 239 422
Årets avskrivningar	-3 492 948	-3 492 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 225 318	-8 732 370
Ingående anskaffningsvärde mark	132 249 389	132 249 389
Utgående redovisat värde mark	132 249 389	132 249 389
Utgående redovisat värde	390 795 182	394 288 130
Taxeringsvärden byggnader	163 600 000	102 564 000
Taxeringsvärden mark	57 853 000	51 853 000
	221 453 000	154 417 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	81 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 001	0
Årets avskrivningar	-4 050	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 050	0
Utgående redovisat värde	76 951	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	5 111	5 294
Fastighetsförsäkring	77 179	18 715
Ekonomisk förvaltning	21 562	22 438
Bredband	23 166	15 503
Bostadsrätterna medlemskap	7 110	7 010
	134 128	68 960

Not 9 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapital Andel%	Bokfört värde
Årstahusen 2 Fastighets AB, org nr 556067-1870	100	44 762
Försäljning enligt slutredovisning	-100	-44 762
	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,75	2023-01-13	16 413 300	16 750 000
SBAB	0,48	2023-07-17	17 642 875	17 642 875
SBAB	2,76	2023-08-09	17 642 875	17 642 875
SBAB	1,48	2024-08-09	16 778 375	17 025 375
Avgår kortfristig del			-52 035 750	-34 639 875
			16 441 675	34 421 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 51 699 050 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 583 700 kr, varav 247 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	81 506	62 990
Sociala avgifter	25 609	19 800
Revision	17 438	17 438
Fastighetsel	29 545	28 088
Fjärrvärme	50 965	48 968
Avfallskostnader	14 748	14 968
Vatten och avlopp	23 201	19 248
Snöröjning	0	9 950
Gemensamhetsanläggning	0	50 000
Övriga driftskostnader	0	1 364
Förutbetalda avgifter och hyror	235 728	93 192
	478 740	366 006

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	70 571 586	70 571 586
	70 571 586	70 571 586

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att med start 2023 höja månadsavgiften med 10 procent samt avgift för parkering med 100 kronor per månad för att täcka utökade kostnader hänförlig till inflationen, höjd ränta och ökade driftskostnader. Föreningen har sänkt kostnader för ekonomisk förvaltare med fyra procent samt även upphandlat en ny teknisk förvaltare, Nordstaden, vilket lett till besparingar. Föreningen har även gjort en extra amortering motsvarande 1,5 miljoner kronor och planerar att öppna ett sparkonto hos SBAB med 2,5 procent ränta för att förvalta föreningens extrakapital vilket i nuläget motsvarar cirka 1,2 miljoner kronor. Slutligen så har vi även förnyat våra bolån och föreningen har från och med 2023 en snittränta motsvarande 2,48 procent.

Stockholm den

Birgitta Fagervall Yttling
Ordförande

Tiam Bakhshandeh

Jesper Molin

Bo Hertz

Alexander Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen

Org.nr. 769634 - 2497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahuset för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahuset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor