

Årsredovisning 2022

Brf Karby

716419-4248



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARBY

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-09-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-06.

Säte

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karby 3:93. Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 670 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts löpande.

OVK besiktning har skett under år 2018.

Energideklaration har skett under år 2019.

Radonmätning har skett under år 2020 utan anmärkning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Krister Envall	Ordförande
Ann-Sofi Hoff	Ledamot
Martin Berglund	Ledamot
Helene Malm	Ledamot
Lena Bjerwe	Ledamot
Christian Magnusson	Suppleant
Börje Sjöman	Suppleant
Andreas Dahlqvist	Suppleant

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Krister Envall och Helene Malm alternativt av styrelsen

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB

Suppleant

BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002	Badrumsrenoveringar etapp 1 och 2 (ett badrum i respektive hus) har renoverats åren därefter
2003	Takarbeten och trappbyte
2011	Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
2011	Stamrenovering, plastning (relaining) av 14 stycken golvbrunnar och kök
2012	Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
2012-2013	Byte av samtliga lägenheters ytterdörrar
2014-2015	Inköp av fönster och arbete med takkuporna
2015-2016	Renovering av förråden
2016	Fastsättning av räcken samt byte av ytterbelysning och gatlyktor
2017	Montering av fågelskydd samt byte av 2 stycken frånluftvärmepumpar
2018	Badrumsrenovering i 1 stycken badrum och byte av 1 stycken frånluftvärmepump

2019	Byte av 6 stycken frånluftvärmepumpar samt renovering av fönsterbågar och målningsarbeten i tvättstuga och i angränsande utrymmen
2020	Byte av 4 stycken frånluftvärmepumpar samt uppsättning av nya stuprör och målning av staket vid parkeringsplatser
2021	Balkongrenovering och byte av 4 stycken frånluftvärmepumpar
2022	Renovering av balkonger, renovering av stuprör och entrétak. Målning av entréer
2022	Inköp och installation av laddboxar för elbilar

Planerade underhåll

2023	Byte av ett antal frånluftvärmepumpar
------	---------------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Snöröjning och gräsklippning	Karby Gård Lantbruk AB
Snöröjning	Armandas Balsys
Kabel-TV	Telenor Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 198 100 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 944 932 kronor.

Nyinstallation av laddstolpar för elbilar har skett under året. Kostnaden för föreningen efter avdraget bidrag från Naturvårdsverket 313 749 kronor har aktiverats som materiell anläggningstillgång.

Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 977 961	2 973 207	2 966 175	3 059 356
Resultat efter fin. poster	181 178	-633 461	871 048	376 508
Soliditet, %	19	19	20	18
Yttre fond	1 775 915	1 525 915	1 275 915	1 025 915
Taxeringsvärde	44 200 000	34 000 000	34 000 000	34 000 000
Bostadsyta, kvm	3 670	3 670	3 670	3 670
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 611	5 681	5 750	5 812
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,05	1,16	1,28
Belåningsgrad, %	93,95	93,96	93,72	93,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 691 000	-	-	1 691 000
Fond, yttre underhåll	1 525 915	-	250 000	1 775 915
Balanserat resultat	2 265 531	-633 461	-250 000	1 382 070
Årets resultat	-633 461	633 461	181 178	181 178
Eget kapital	4 848 985	0	181 178	5 030 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 382 070
Årets resultat	181 178
Totalt	<u>1 563 247</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-500 000
Balanseras i ny räkning	1 813 247
	<u>1 563 247</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 977 961	2 973 207
Summa rörelseintäkter		2 977 961	2 973 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 987 964	-2 834 016
Övriga externa kostnader	7	-133 913	-154 084
Personalkostnader	8	-66 185	-68 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 636	-328 747
Summa rörelsekostnader		-2 488 698	-3 385 643
RÖRELSERESULTAT		489 264	-412 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-308 093	-221 073
Summa finansiella poster		-308 086	-221 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 178	-633 461
ÅRETS RESULTAT		181 178	-633 461

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	21 919 561	22 188 817
Maskiner och inventarier	11	282 369	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 201 930	22 188 817
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 201 930	22 188 817
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 963	28 985
Övriga fordringar	12	459 903	6 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 044	65 582
Summa kortfristiga fordringar		564 910	101 421
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 313 185	3 898 565
Summa kassa och bank		3 313 185	3 898 565
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 878 095	3 999 986
 SUMMA TILLGÅNGAR		26 080 024	26 188 803

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 691 000	1 691 000
Fond för yttre underhåll		1 775 915	1 525 915
Summa bundet eget kapital		3 466 915	3 216 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 382 070	2 265 531
Årets resultat		181 178	-633 461
Summa fritt eget kapital		1 563 247	1 632 070
SUMMA EGET KAPITAL		5 030 162	4 848 985
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	12 207 053	8 311 013
Summa långfristiga skulder		12 207 053	8 311 013
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 386 013	12 536 845
Leverantörsskulder		45 525	111 866
Skatteskulder		6 181	4 767
Övriga kortfristiga skulder		26 925	29 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	378 166	346 168
Summa kortfristiga skulder		8 842 809	13 028 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 080 024	26 188 803

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 013 903 (19 013 903) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	105 000	105 600
Pantförskrivningsavgift	5 313	2 856
Årsavgifter, bostäder	2 859 192	2 859 192
Överlåtelseavgift	8 456	2 380
Övriga intäkter	0	3 179
Summa	2 977 961	2 973 207

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	7 940	0
Yttre skötsel	148 070	129 752
Summa	156 010	129 752

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	198 100	288 240
Planerat underhåll	944 932	1 718 730
Summa	1 143 032	2 006 970

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	265 149	158 939
Sophämtning	112 408	107 927
Vatten	91 470	232 735
Summa	469 027	499 601

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	58 323	47 201
Fastighetsskatt	65 317	62 737
Kabel-TV	92 387	87 755
Självrisker	3 868	0
Summa	219 895	197 693

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	75 892	72 072
Förbrukningsmaterial	6 014	34 353
Pantsättningskostnad	5 313	2 856
Revisionsarvoden	13 263	12 350
Överlåtelsekostnad	8 456	2 380
Övriga externa tjänster	14 375	15 625
Övriga förvaltningskostnader	10 600	14 448
Summa	133 913	154 084

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	0	3 750
Sociala avgifter	15 584	16 447
Styrelsearvoden	50 601	48 600
Summa	66 185	68 797

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	308 033	220 893
Övriga räntekostnader	60	180
Summa	308 093	221 073

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 136 537	31 136 537
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>31 136 537</u>	<u>31 136 537</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 947 720	-8 618 973
Årets avskrivning	-269 256	-328 747
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 216 976</u>	<u>-8 947 720</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 919 561</u>	<u>22 188 817</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 341 000</i>	<i>2 341 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	7 000 000
Summa	44 200 000	34 000 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp laddningsboxar för elbilar	688 946	0
Bidrag Naturvårdsverket	-375 197	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>313 749</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-31 380	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-31 380</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>282 369</u>	<u>0</u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	76 549	0
Skattekonto	6 888	6 378
Övriga fordringar	376 466	476
Summa	459 903	6 854

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	34 157	26 216
Förvaltning	18 973	18 018
Kabel-TV	23 689	21 348
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 225	0
Summa	80 044	65 582

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2025-04-25	2,59 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-02-23	0,91 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2023-03-28	3,502 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2023-03-24	1,22 %	2 017 263	2 122 055
Swedbank	2025-03-25	2,25 %	2 282 053	2 357 053
SBAB	2023-08-15	1,05 %	1 293 750	1 368 750
Summa			20 593 066	20 847 858

Varav kortfristig del 8 386 013 12 536 845

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 020 000	28 020 000
Summa	28 020 000	28 020 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	12 000
El	51 730	36 284
Förutbetalda avgifter/hyror	246 866	247 066
Utgiftsräntor	44 555	25 862
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 015	24 956
Summa	378 166	346 168

Protokoll, 2023-05-09

Ort och datum

Krister Envall

Krister Envall

Ordförande

Martin Berglund

Martin Berglund

Ledamot

Lena Bjerwe

Lena Bjerwe

Ledamot

Ann-Sofi Hoff

Ann-Sofi Hoff

Ledamot

Helene Malm

Helene Malm

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22

Tomas Ericson Borev Revision AB

Tomas Ericson Borev Revision AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karby, org.nr 716419-4248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karby för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min 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.

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.

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

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 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 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 Karby för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den 22 maj 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor