

# Årsredovisning

## Brf Smaragden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smaragden registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2011.  
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2013.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.  
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten Kåbo 55:5, med adressen Torgny Segerstedts Allé 4 i Uppsala, består av en byggnad i sex våningar med 114 bostadslägenheter och tre lokaler. Fastighetens värdeår är 2015.

	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
1 rum och kök	89 st	2 751
1,5 rum och kök	4 st	140
2 rum och kök	<u>21 st</u>	<u>996</u>
	114 st	3 887
Garageplatser	22 st	
Cykelplatser	120 st	
Padelbanor	2 st	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>yta m2</u>	<u>Löptid t o m</u>
Solarium	ja	78	2023-08-31
Restaurang	ja	130	2022-03-31
Restaurang	ja	220	2023-07-30
Padelbanor	nej	500	2041-01-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar frivillig moms för uthyrning av lokaler samt obligatorisk moms för individuell mätning och debitering av el och vatten till de boende.

## Styrelsen

### För tiden 1 januari - 24 maj 2022

Felix Haglind	Ordförande
Jiyan Dogan	Ledamot
Terese Harborn	Ledamot
Christoffer Luu	Ledamot
Ludvig Trolle Grzechnik	Ledamot
Henrik Ahnesjö	Avgått under året
Kent Mathiasson	Suppleant

### För tiden 24 maj - 31 december 2022

Felix Haglind	Ordförande
Jiyan Dogan	Ledamot
Christoffer Luu	Ledamot
Ludvig Trolle Grzechnik	Avgått under året
Kent Mathiasson	Suppleant

## Revisorer

BOREV Revision AB      Extern revisor

## Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning.

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 400 056 kr, varav reparationer 167 867 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Golvrenovering trapphus & korridorer	102 125 kr
Översvämning pumpgrop	70 771 kr
Åtgärder fasad	60 938 kr
Skärmtak entré padel	30 625 kr
	<hr/>
	264 459 kr

## Överlåtelser

Under året har 24 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 21 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 218 st, under året har 45 nya medlemmar tillkommit och 41 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Administration

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Hyresintäkter

Totala hyresintäkter för lokaler och garage svarar för 25% av föreningens totala intäkter.

## Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret (2015), detta gäller i 15 år.

Lokalerna beskattas med 1% av gällande taxeringsvärde från första året.

## Ekonomi

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	4 720	4 421	4 333	4 098
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-635	-490	-616
Balansomslutning (tkr)	174 926	176 098	177 484	178 633
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	76,0%	75,6%	75,4%	75,2%
Bankskuld / lgh yta (kr/kvm)	10 547	10 768	10 962	11 137
Årsavgift bostäder per 31 dec (kr/kvm)	618	618	618	589
Räntekänslighet *)	17,1%	17,4%	17,9%	19,1%

\*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av föreningens lån.

## Verksamheten under året

Under 2022 har föreningen dragits med terrassens konstruktionsproblematik och inte heller fått någon juridisk upprättning av byggherren. Därför har vi bestämt oss för att renovera terrassen för att bespara medlemmarna kostnaden. Detta kommer utföras 2023.

Vi har också ökade räntekostnader, vilket har varit en stor börda för föreningen som inte bara försatt försatt medlemmarna i en svårare sits, men också varit en bidragande faktor till en ökad medvetenhet kring kostnadsstrukturen för föreningen.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen har beslutat att renovera terrassen under sommaren 2023. Detta kommer vara delfinansierat genom en avgiftshöjning à 20% för föreningens medlemmar från och med 1 april 2023.

Priset för elhandel kommer kvarstå under hela 2023 fram till december 2024.

En underhållsplan kommer upprättas för att säkerställa föreningens ekonomiska förutsättningar.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde, eller i enlighet med upprättad underhållsplan. Föreningen har under året amorterat 860 000 kr (2,1%) av ingående skuld 2022.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 705 000	1 408 000	-3 340 076	-634 557
Disposition av 2021 års resultat		6 539	-641 096	634 557
Årets resultat				-245 762
Belopp vid årets utgång	135 705 000	1 414 539	-3 981 172	-245 762

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 981 172
Årets resultat, underskott	<u>-245 762</u>
	-4 226 934

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	463 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-232 190
Till balanserat resultat överföres	<u>-4 457 744</u>
	-4 226 934

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER			
	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	2 403 204		2 403 204	
Hysesintäkter	1 178 928	1	1 042 274	
EI	514 931		362 154	
Vatten	274 306		264 745	
Mediaavgift	<u>348 840</u>	4 720 209	<u>348 840</u>	4 421 217
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		78 964		66 857
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>4 799 173</u>		<u>4 488 074</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-2 344 852	2	-2 348 664	
Administrationskostnader	-147 075	3	-142 792	
Fastighetsskatt/-avgift	<u>-94 290</u>	-2 586 217 4	<u>-77 610</u>	-2 569 066
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-167 867		-79 406	
Planerat underhåll	<u>-232 189</u>	-400 056	<u>-356 440</u>	-435 846
<b>Personalkostnader</b>		-248 512 5		-248 214
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader	-1 396 580	6	-1 396 580	
Markanläggningar	<u>-16 688</u>	-1 413 268 7	<u>-8 344</u>	-1 404 924
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		151 120		-169 976
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	1 518		0	
Räntekostnader	-398 400	<u>-396 882</u>	-464 581	<u>-464 581</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-245 762</u>		<u>-634 557</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>				
	<u>2022</u>	<u>Not</u>		<u>2021</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	127 081 440	6		128 478 020	
Mark	44 747 500			44 747 500	
Markanläggningar	58 406	171 887 346 7		75 094	173 300 614
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	64 792			0	
Övriga fordringar	314 108	8		157 321	
Förutbetalda kostnader	<u>198 104</u>	577 004 9		<u>199 685</u>	357 006
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 461 961</u>			<u>2 440 505</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>174 926 311</u>			<u>176 098 125</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	3 887 000			3 887 000	
Upplåtelseavgifter	131 818 000			131 818 000	
Yttre reparationsfond	<u>1 414 539</u>	137 119 539		<u>1 408 000</u>	137 113 000
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-3 981 172			-3 340 076	
Årets resultat	<u>-245 762</u>	-4 226 934		<u>-634 557</u>	-3 974 633
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		132 892 605			133 138 367
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		0 10			12 240 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	40 995 000	10		29 615 000	
Leverantörsskulder	347 170			326 489	
Skatteskuld	9 996			6 310	
Skuld moms	21 042			0	
Depositioner	185 201			185 201	
Övriga upplupna kostnader	103 898	11		91 657	
Förskottsavgifter	<u>371 399</u>	42 033 706		<u>495 101</u>	<u>30 719 758</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>174 926 311</u>			<u>176 098 125</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### **Avskrivningar**

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad c:a 98 år  
Elladdstolpar 5 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

#### **NOT NR 1**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
		<b><u>Hyresintäkter</u></b>
Hyra, lokaler	838 596	815 682
Hyresreduktion reducerat med hyresstöd	0	-96 290
Lokaler, fastighetsskatt	76 368	62 148
Hyra, garage	<u>263 964</u>	<u>260 734</u>
SUMMA	<u>1 178 928</u>	<u>1 042 274</u>

#### **NOT NR 2**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
		<b><u>Driftskostnader</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 177	77 767
Fastighetsskötsel, extra tjänster	12 217	21 948
Städning	45 205	43 677
Obligatoriska besiktningar	9 242	1 542
Sotning	9 755	0
Hisskostnader	56 010	41 458
Serviceavtal	80 796	93 151
El	545 205	516 791
Värme	445 142	469 710
Vatten	276 500	278 728
Renhållning	184 274	156 849
Försäkringar	70 696	67 151
Samfällighetsavgift	24 152	24 581
Media	349 418	349 146
Förbrukningsinventarier	11 879	6 308
Revision	15 130	14 376
Övriga fastighetskostnader	<u>131 054</u>	<u>185 481</u>
SUMMA	<u>2 344 852</u>	<u>2 348 664</u>

**NOT NR 3**

**Administrationskostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Redovisningstjänster	147 075	142 792
SUMMA	147 075	142 792

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt är 1% av gällande taxeringsvärde för lokaler fr o m första året. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

**Löner och arvoden**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Styrelsen	189 100	190 400
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	189 100	190 400
Sociala avgifter	59 412	57 814
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	248 512	248 214

**NOT NR 6**

**Kåbo 55:5**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
Byggnadsvärde	111 200 000	82 600 000
Markvärde	43 229 000	33 161 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	154 429 000	115 761 000

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	145 000 000	108 000 000
Lokaler	9 429 000	7 761 000

**Bokfört värde:**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Byggnad</b>	136 857 500	136 857 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 379 480	-6 982 900
Årets avskrivningar	-1 396 580	-1 396 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 776 060	-8 379 480
Utgående restvärde enligt plan	127 081 440	128 478 020



**NOT NR 7**

**Markanläggningar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bokfört värde:		
Ingående anskaffningsvärde	83 438	0
Årets aktivering	0	83 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 438	83 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 344	0
Årets avskrivningar	-16 688	-8 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 032	-8 344
Utgående restvärde enligt plan	58 406	75 094

**NOT NR 8**

**Övriga fordringar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skattekonto	127	13
Momsfordran	0	421
Nynäs Takentreprenad	34 188	0
Nordea	92 393	0
Fordran vatten- och elintäkter	187 400	156 887
SUMMA	314 108	157 321

**NOT NR 9**

**Förutbetalda kostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda försäkringspremier	69 709	64 359
Förutbetalda kostnader	128 395	135 326
SUMMA	198 104	199 685

**NOT NR 10**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023-10-18	2,24%	235 000
Nordea	2023-11-15	0,77%	12 240 000
Nordea	2023-11-20	3,49%	12 250 000
Nordea	2023-12-20	0,80%	13 051 250
Nordea	2023-12-21	3,08%	3 218 750
SUMMA FASTIGHETSLÅN			40 995 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
Kortfristig del av fastighetslån - omförhandling under nästa räkenskapsår			40 995 000
SUMMA KORTFRISTIG LÅNESKULD			40 995 000
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			0
Beräknad låneskuld 2027-12-31			36 520 000

**NOT NR 11**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Upplupna räntekostnader	88 398	57 891
Upplupet revisionsarvode	15 500	14 400
Upplupet styrelsearvode	0	4 100
Upplupna sociala avgifter	0	1 290
Upplupet arvode juridiktjänster	0	11 750
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>2 226</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>103 898</u></b>	<b><u>91 657</u></b>

**NOT NR 12**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

**NOT NR 13**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2023, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Felix Haglind

Jiyan Dogan

Christoffer Luu

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Lindqvist

Revisor

BOREV Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 15:23

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 22.05.2023 13:57

DOCUMENT ID:

SJFod0uB3

ENVELOPE ID:

H1dsuA\_r3-SJFod0uB3

DOCUMENT NAME:

Smaragden årsredovisning 2022 230427.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELIX HAGLIND haglindfelix@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 14:30 25.05.2023 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/20) IP: 62.20.221.163
2. JIYAN DOGAN jiyanaro@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 11:40 26.05.2023 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/16) IP: 90.142.49.117
3. Christoffer Luu luuchristoffer@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 15:13 26.05.2023 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/01) IP: 94.191.153.77
4. Hans Peter Lindkvist peter.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	26.05.2023 15:23 26.05.2023 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smaragden, org.nr 769623-0809

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smaragden 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 revisionssed 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 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 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 Smaragden för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.05.2023 15:31

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson · 26.05.2023 15:30

DOCUMENT ID:  
rkiwV4RSn

ENVELOPE ID:  
r15PEVcr2-rkiwV4RSn

DOCUMENT NAME:  
Brf Smaragden - Revisionsberättelse 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	26.05.2023 15:31 26.05.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed