

# Årsredovisning

för

## Brf Solitär

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solitär registrerades 2015-12-23. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala kommun. Byggnaden består av en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3.161 kvm boarea. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvm samt ett parkeringsgarage med 23 platser.

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

		kvm
2 rum och kök 43 kvm	8 st	344
2 rum och kök 35 kvm	3 st	105
1 rum och kök 29 kvm	78 st	2262
1 rum och kök 25 kvm	18 st	450
Total bostadsarea uppgår till		3 161
Total tomtarea uppgår till		2 416
Total lokalarea uppgår till		361

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Styrelsen

För tiden 1 januari - 28 september:

Jan Pettersson	Ordförande
Peter Björk	Ledamot
Magnus Bouveing	Ledamot

För tiden 28 september - 31 december:

Linus Müller	Ordförande
Wilma Engstrand	Ledamot
Rebecka Holmlund	Ledamot
Sara Smedlund	Ledamot
Katja Vadnov	Ledamot
Ali Hamidian	Suppleant
Maria Lindgren	Suppleant

## Revisor

Mats Lehtipalo

Adeco revisorer

## Valberedning

Lina Erdelius

Klara Jons

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022.

Under året har totalt fyra protokollförda styrelsemöten hållits, exklusive årsstämma, extrastämma och konstituerande möte.

## Avtal

Fastighetsskötsel

Elnät, elhandel

Fjärrvärme

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Försäkring

Vatten och avlopp

Sweax AB

Vattenfall

Vattenfall

Mediator AB

Sappa

Uppsala Vatten, Ragn Sells AB

Länsförsäkringar Uppsala

Uppsala Vatten

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 6 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st, antal medlemmar vid årets slut var 173 st.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 61 326 kr, varav reparationer 25 250 kr.

## Verksamheten under året

Byggnationen godkändes efter slutbesiktning under året och föreningens medlemmar tillträdde sina mellan 21–23 juni 2022.

Vid en extrastämma 28 september 2022 valdes en ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Under året har sedan successiv överlämning i form av dokumentation, administration och genomgång av fastigheten skett från den byggande styrelsen till den nya styrelsen.

Under året har två av föreningens tre lokaler hyrts ut. Verksamheterna består av en sushirestaurang och ett café. Den tredje (lilla lokalen) står fortfarande outhyrd. Intäkterna är dock säkrade i form av en hyresgaranti från byggtreprenören vilken löper på 36 månader från tillträdet. Hyresgarantin omfattar också de garageplatser som står outhyrda.

## Verksamheten kommande år

Till följd av ökade kostnader beslutade styrelsen att höja föreningens årsavgifter med 25 % fr.o.m 1 januari 2023. Avgiftsökningen grundade sig på ökade driftskostnader, men framför allt ökade räntekostnader. Styrelsen håller kontinuerligt uppsikt över drifts- och räntekostnaderna för att balansera föreningens intäkter och utgifter.

## Avgiftsändringar

Årsavgiften kommer höjas med 25% 1 januari 2023.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 191
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-505
Balansomslutning (tkr)	230 238
Soliditet	80%
Belåning per kvm, BOA, (kr)	12 870
Genomsnittlig årsavgift per kvm, BOA (kr)	822
Räntekänslighet	15,7%

### - Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

### - Belåning per kvm (BOA)

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### - Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### - Räntekänslighet

En procent av total räntebärande skuld per sista december i förhållande till redovisade årsavgifter.

## Fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärven av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomfördes först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter förvärvade bostadsrättsförening fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser.

Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11.400.366 kr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

## Underhållsplanering

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan ännu. Detta planeras att göras under 2023. Avsättning sker nu i enlighet med den ekonomiska planen. Under året har inget planerat underhåll skett då fastigheten är nybyggd.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Inbetalt under året	185 105 000			
Disposition av 2021 års resultat		0	0	0
Årets resultat				-504 757
Belopp vid årets utgång	<u>185 105 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-504 757</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-504 757</u>
	-504 757

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	79 025
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-583 782</u>
	-504 757

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2022	Not	2021
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter	1 299 000		0
Vattensavgifter	160 438		0
Elavgifter	150 867		0
Hyra lokaler	301 650		0
Hyresintäkter	278 300	2 190 255 1	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	41 078	41 078 2	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 231 333</b>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	-1 261 819	3	0
Administrationskostnader	-60 313		0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 322 132 4	0
Personalkostnader		0 5	0
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-25 250		0
Underhåll	-36 076	-61 326	0
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Byggnader		-813 955 6	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>33 920</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-538 677	-538 677	0
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-504 757</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-504 757</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022	Not		2021
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	161 977 045	6	0	
Mark	63 307 000		525 754	
Pågående nybyggnad	0	225 284 045	119 528 029	120 053 783
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Aktier och andelar	0			100 000
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Hyses och avgiftsfordringar	4 267		0	
Fakturafordringar	369 723		0	
Avräkning	65 292		0	
Skattekonto	3 548 277		0	
Övriga kortfristiga fordringar	0		-38 904	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	296 194	4 283 753	7	0
				-38 904
<b>Kassa och bank</b>		669 952		1 045 884
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>230 237 750</b>			<b>121 160 763</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	185 105 000		3 800 000	
Upplåtelseavgifter	0		0	
Yttre reparationsfond	0	185 105 000	0	3 800 000
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	0		0	
Årets resultat	-504 757	-504 757	0	0
<b>Långfristiga skulder</b>				
Byggnadskreditiv	0		114 164 135	
Skulder till kreditinstitut	19 313 710	19 313 710	8	0
				114 164 135
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	21 368 360	8	0	
Avräkning	3 555 782		0	
Leverantörsskulder	147 475		575 000	
Skuld moms	36 189		0	
Skatteskulder	297 069		0	
Kortfristiga skuld dotterbolag	0		678 266	
Skulder närstående kortfristig	0		110 000	
Upplupna kostnader	405 982	9	1 833 362	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	512 940	26 323 797	0	3 196 628
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>230 237 750</b>			<b>121 160 763</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Tillgångar värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna för bostäderna fördelas på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Intäkter för hushållsel och vatten redovisas för tolv månader, period december-november.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande Redu 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärdevärde aktiveras.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms vara obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 200 år.
- Fönster, dörrar: 40 år.
- Tak, fasad: 50 år.
- Värmepumpar, undercentraler: 20 år.
- Installationer: 50 år
- Övriga byggnadsdelar: 12 - 25 år.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1	Hyresintäkter	
	2022	2021
Hyresintäkter garage	124 200	0
Intäkter kabel tv/bredband	154 100	0
<b>SUMMA</b>	<b>278 300</b>	<b>0</b>

NOT NR 2	Övriga rörelseintäkter	
	2022	2021
Andrahandsuthyrning	39803	0
Påminnelseavgift	600	0
Försäkringsersättning	659	0
Öresavrundning	16	0
<b>SUMMA</b>	<b>41 078</b>	<b>0</b>

NOT NR 3	Driftskostnader	
	2022	2021
Fastighetsskötsel, avtal	48 702	0
Fastighetsskötsel, extra	92 994	0
Städ	41 977	0
Hissar	5 319	0
Serviceavtal	25 181	0
Elektricitet	323 979	0
Uppvärmning	134 465	0
Vatten	215 864	0
Renhållning	77 466	0
Försäkringar	29 712	0
Kabel TV	191 896	0
Extern revision	10 000	0
Övriga fastighetskostnader	64 264	0
<b>SUMMA</b>	<b>1 261 819</b>	<b>0</b>

**NOT NR 4** **Fastighetsskat/avgift**  
Byggnaderna har inte åsatts värdeår ännu.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5	Anställda och personalkostnader	
	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Summa löner och arvoden	0	0
Sociala avgifter	0	0
<b>SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT NR 6	Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9	
	2022	2021
<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>99 023 000</b>	<b>0</b>
Byggnadsvärde	54 023 000	0
Markvärde	45 000 000	0
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>99 023 000</b>	<b>0</b>



**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder under uppförande	99 023 000	0
---------------------------	------------	---

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Byggnader och mark</b>	226 098 000	0
Anskaffningar under året	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	226 098 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-813 155	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-813 155	0
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b>	<b>225 284 845</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnad	161 977 045	0
Bokfört värde mark	63 307 000	525 754
Pågående nybyggnad	0	119 528 029
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>225 284 045</b>	<b>120 053 783</b>

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

<b>NOT NR 7</b>	<b>Förutb. kostnader/uppl. intäkter</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	5 942	0
Förskottsbetalda leverantörer	103 028	0
Upplupna intäkter el och vatten	187 224	0
<b>SUMMA</b>	<b>296 194</b>	<b>0</b>

<b>NOT NR 8</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2023-03-20	3,29%	20 546 500
Stadshypotek	2024-06-30	3,49%	20 135 570
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>40 682 070</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			20 546 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			821 860
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>21 368 360</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>19 313 710</b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			36 572 770

<b>NOT NR 9</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupen räntekostnad	18 777	1 818 362
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Uppbokad kostnad el Vattenfall	177 787	0
Uppbokad kostnad el Vattenfall	163 630	0
Uppbokad avsättning fond	3 512	0
Uppbokad kostnad Sweax	20 146	0
Uppbokad kostnad renhållning Ragn Sells	2 130	0
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>405 982</b>	<b>1 818 362</b>

Brf Solitär  
Org.nr 769631-4207

10(10)

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsinteckningar	41 100 000	0

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Uppsala 2023-

Linus Müller

Wilma Engstrand

Rebecka Holmlund

Sara Smedlund

Katja Vadnov

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mats Lehtipalo

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Linus Müller  
Företag: Brf Solitär  
Befattning: Ordförande  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 13:45:26 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f63222f6ef584c42ad551540f785f2cf

## Underskrift 2

Namn: Katja Vadnov  
Företag: Brf Solitär  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 13:46:40 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 74127c430641493cb7899b8353d8cbda

## Underskrift 3

Namn: Wilma Engstrand  
Företag: Brf Solitär  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 13:47:45 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7063dd856e1d40e9953e18fc73b6d284

## Underskrift 4

Namn: Rebecka Holmlund  
Företag: Brf Solitär  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 14:28:06 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7fda9825d9f343b699f2ed21e41e9b3e

## Underskrift 5

Namn: Sara Smedlund  
Företag: Brf Solitär  
Befattning: Ledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 14:37:49 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 1f7af032d8c14017863e0f0cc7f7785d

## Underskrift 6

Namn: Mats Lehtipalo  
Företag: Adeco Revisorer KB  
Befattning: Godkänd revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-01 15:04:28 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 1a586d9ea9bb4464a2917e08967e62b8

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solitär- mats  
Org.nr. 769631-4207

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solitär- mats för år 2022.

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 upphöra med 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Solitär- mats 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR