

Årsredovisning 2022

Brf Svarttärnan

769627-9012



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVARTTÄRNAN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-07-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandhamn 3, vilken förvärvades 2014-12-11. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, innehållande 66 bostadsrätter på adressen Edagränd 12-18 i Farsta. Fastigheten byggdes 2015 och har värdeår 2015.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 774 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

27 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 486 100 kr per 2022-12-31 och gäller till och med 2023-09-30. Därefter sänks den till 396 900 kr/år.

Föreningen disponerar över 52 parkeringsplatser varav 41 i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till boende och i dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar (en tillsammans med Sandhamn 1 (AB Familjebostäder) och två tillsammans med Sandhamn2 (Brf Krickan).

GA:1 omfattar väg, gångbana, parkeringsplatser, grönytor, träd och annan växtlighet, belysningsanläggning, dagvattenbrunnar och ledningar.

GA:2 omfattar en garageanläggning med port, ventilation och belysning. Andelstalen för GA:2 är 55 och 41 (Sandhamn 2/Sandhamn 3).

GA:3 omfattar innergård med trappor, belysning och anordning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamhetsanläggningar. Andelstalen för GA:3 är 83 och 66 (Sandhamn 2/Sandhamn 3).

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-19 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Dahlskog	ordförande
Maria Ekholm	ledamot
Jessika Eriksson	ledamot
Joakim Fredriksson	ledamot
Dmitry Shipilov	ledamot - avgått i samband med utträde ur föreningen
Robert Björkendal	suppleant
Sonja Bejerstål	suppleant

Valberedning

Valberedningen består Valia Rashid och Markus Nirland

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har BoRevision valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd så finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med ADB Fastighetsservice AB. Avtal gällande trappstädning har föreningen avtal tecknat med Städpoolen AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD) avseende vattenförbrukning.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2022 är lägre än resultatet för år 2021, där förändringen främst beror på högre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens största kostnadspost är räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5%. Höjningen började gälla fr.o.m. 1/1-2023.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

- extra städning av soprummet
- städning av sopkasuner
- kompletterande OVK (obligatoriska ventilationskontroll) i de lägenheter som fick anmärkning vid förra årets kontroll.
- ogrärensning samt buskar och häckar klipptes ned på fastighetens framsida.

Förändringar i avtal

Från och med 1 januari 2022 blev matavfallsinsamlingen obligatoriskt.

För att få plats med antalet kärl som rekommenderades, var styrelsen tvungen att ta bort ett tidningskärl.

Övriga uppgifter

Under våren beställdes, tillsammans med Brf Krickan, två containers för att medlemmarna skulle få möjlighet att slänga skräp.

Vid förra årets årsstämma inkom två motioner om att rensa cykelrummen, vilket godkändes av stämman.

Efter en genomgång av cykelrummen, kontaktade styrelsen ett företag som åtog sig att gratis hämta samtliga övergivna cyklar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

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

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 239 345	4 229 521	4 239 462	4 160 920
Resultat efter fin. poster	-875 714	-786 046	-588 573	-777 142
Soliditet, %	78	78	78	78
Yttre fond	883 190	739 970	596 750	453 530
Taxeringsvärde	156 306 000	117 212 000	117 212 000	117 212 000
Bostadsyta, kvm	4 774	4 774	4 774	4 774
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	727	727	727	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 394	9 587	9 781	9 975
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,49	1,77	1,72
Belåningsgrad, %	21,52	21,77	22,02	22,30

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	107 310 000	-	-	107 310 000
Upplåtelseavgifter	62 007 000	-	-	62 007 000
Fond, yttre underhåll	739 970	-	143 220	883 190
Balanserat resultat	-3 589 488	-786 046	-143 220	-4 518 754
Årets resultat	-786 046	786 046	-875 714	-875 714
Eget kapital	165 681 436	0	-875 714	164 805 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 518 754
Årets resultat	-875 714
Totalt	<u>-5 394 468</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	143 220
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 024
Balanseras i ny räkning	-5 460 664
	<u><u>-5 394 468</u></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		4 239 345	4 229 521
Rörelseintäkter		1 009	0
Summa rörelseintäkter		4 240 355	4 229 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 215 868	-2 097 213
Övriga externa kostnader	7	-300 511	-301 006
Personalkostnader	8	-95 214	-90 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 516	-1 836 516
Summa rörelsekostnader		-4 448 110	-4 324 960
RÖRELSERESULTAT		-207 755	-95 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-667 961	-690 607
Summa finansiella poster		-667 959	-690 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-875 714	-786 046
ÅRETS RESULTAT		-875 714	-786 046

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	10	208 396 636	210 233 152
Summa materiella anläggningstillgångar		208 396 636	210 233 152
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 396 636	210 233 152
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		229 278	18 378
Övriga fordringar	11	5 021	943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	301 963	292 288
Summa kortfristiga fordringar		536 262	311 609
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 608 948	1 688 744
Summa kassa och bank		1 608 948	1 688 744
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 145 210	2 000 353
 SUMMA TILLGÅNGAR		210 541 846	212 233 505

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 317 000	169 317 000
Fond för yttre underhåll		883 190	739 970
Summa bundet eget kapital		170 200 190	170 056 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 518 754	-3 589 488
Årets resultat		-875 714	-786 046
Summa fritt eget kapital		-5 394 468	-4 375 534
SUMMA EGET KAPITAL		164 805 722	165 681 436
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	31 002 475	44 847 875
Summa långfristiga skulder		31 002 475	44 847 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 845 400	918 200
Leverantörsskulder		223 863	177 472
Skatteskulder		2 150	1 210
Övriga kortfristiga skulder		1 650	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	660 586	607 312
Summa kortfristiga skulder		14 733 649	1 704 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 541 846	212 233 505

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 688 744	1 487 035
Resultat efter finansiella poster	-875 714	-786 046
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 836 516	1 836 516
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	960 802	1 050 470
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-224 653	47 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 255	30 561
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	838 404	1 129 010
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-918 200	-927 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-918 200	-927 300
Årets kassaflöde	-79 796	201 710
Likvida medel vid årets slut	1 608 948	1 688 744

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svarttärnan 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.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt 120 år

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

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2015 och 15 år framåt avseende bostadslägenheterna. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, garage och p-platser	468 038	467 133
Intäkter, varmvattenförbrukning	92 275	94 597
Årsavgifter, TV/bredband	174 240	174 020
Årsavgifter, bostäder	3 471 672	3 471 672
Övriga intäkter	34 130	22 099
Summa	4 240 355	4 229 521

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	98 486	87 546
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 869	40 612
Städning	114 295	134 940
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	59 263	60 561
Yttre skötsel/snöröjning	80 000	71 804
Summa	359 913	395 462

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	150 209	140 376
Underhåll	77 024	0
Summa	227 233	140 376

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	304 236	213 341
Sophämtning	99 701	73 879
Uppvärmning	314 667	398 227
Vatten	116 203	103 001
Summa	834 807	788 448

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	71 920	52 140
Fastighetsskatt	33 060	32 120
TV/Bredband	201 260	201 257
Tomträttsavgälder	486 100	486 100
Övrigt	1 575	1 310
Summa	793 915	772 927

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	109 882	104 733
Förbrukningsmaterial	5 213	9 427
Gemensamhetsanläggningar	112 743	83 843
Konsultkostnader	0	16 500
Revisionsarvoden	16 625	16 250
Övriga externa kostnader	56 049	70 252
Summa	300 511	301 006

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	22 764	18 825
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Summa	95 214	90 225

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	667 961	690 306
Övriga räntekostnader	0	301
Summa	667 961	690 607

Not 10, Byggnad och tomträtt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221 267 000	221 267 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>221 267 000</u>	<u>221 267 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 033 848	-9 197 332
Årets avskrivning	-1 836 516	-1 836 516
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 870 364</u>	<u>-11 033 848</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>208 396 636</u></u>	<u><u>210 233 152</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 306 000	85 212 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	32 000 000
Summa	156 306 000	117 212 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 545	943
Övriga fordringar	2 476	0
Summa	5 021	943
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 640	3 640
Försäkringspremier	6 160	5 760
Förvaltning	27 956	26 461
TV/Bredband	50 314	50 315
Tomträtt	121 525	121 525
Varmvattenförbrukning	57 556	57 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 812	26 659
Summa	301 963	292 288

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-11-28	3,07 %	11 154 500	12 054 500
Nordea Hypotek AB	2023-11-15	1,00 %	12 936 300	12 945 400
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	0,75 %	12 936 300	12 945 400
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	1,08 %	7 820 775	7 820 775
Summa			44 847 875	45 766 075
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 845 400</i>	<i>918 200</i>

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
El	69 655	45 034
Förutbetalda avgifter/hyror	355 392	342 251
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	31 803	30 421
Uppvärmning	46 893	56 443
Utgiftsräntor	64 189	66 889
Vatten	37 388	32 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 266	18 044
Summa	660 586	607 312

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mikael Dahlskog
Ordförande

Jessika Eriksson
Ledamot

Joakim Fredriksson
Ledamot

Maria Ekholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64418e886670ca60ce2262b7

Finalized at: 2023-04-24 19:10:17 CEST

Title: Brf Svarttärnan, 769627-9012 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: ZE6u9zjl39EWY/Gv+EpF6E+HYRU7JicYxn6bYQPj1Go=-2

Initiated by: mikael.dahlskog@svarttarnan.se (mikael.dahlskog@svarttarnan.se) via Brf Svarttärnan 769627-9012

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2023-04-24 19:10:16 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Maria Luisa Ekholm signed at 2023-04-20 21:28:10 CEST with Swedish BankID (19690102-XXXX)
- Jessika Maria Eriksson signed at 2023-04-20 22:59:20 CEST with Swedish BankID (19920912-XXXX)
- Joakim Fredriksson signed at 2023-04-20 21:25:48 CEST with Swedish BankID (19950701-XXXX)
- Mikael Dahlskog signed at 2023-04-20 21:22:50 CEST with Swedish BankID (19830415-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svarttärnan, org.nr. 769627-9012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarttärnan för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svarttärnan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-04-24 17:11:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: W5B0L-HJUTI-LGZ7L-IUK5L-W1INVQ-ZPFYB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>