

Årsredovisning
för
BRF Strindbergs Väg
769616-5203

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Johansson
Toni Müller
Osk Robertsdotir

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Magnus Natzén
Stefan Ekblad

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Ordinarie revisorer

Skånerevision

Ordinarie Extern

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Sonja Lindsjö
Karin Hagerblad

Sammankallande

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Stämman

2022-05-10

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240 - 241	2008	Staffanstorp

Brågarp 6:240 Strindbergs väg 5 a-c

Brågarp 6:241 Strindbergs väg 1a-c, 3 a-c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggnadsn totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostads-lägenhetsyta.

Underhåll

Följande årliga besiktningar och service har utförts under året.

Besiktning/service	Månad
Besiktning brandskyddsutrustning	Februari
Kontroll av pumpar för dagvattenhantering och slamsugning	Oktober
Service entrédörrar	Juni
Service av tvättmaskiner och torktumlare	September
Dammsugning av källare	November
Styrelsen okulära besiktning av trappuppgångar och källarutrymmen	Varje vecka
Styrelsens okulära besiktning av vindar	Maj
Besiktning stammar	2023
Spolning stammar	2024
Cykelrensning (vart femte år)	Aug

Följande lagstadgade besiktningar har genomförts sedan föreningen bildades

Besiktning/kontroll	Genomför år	Nästa besiktning/kontroll
Radon	2014	2024
OVK	2013/2018	2024
Brandskyddskontroll	2017	2023
Rengöring ventilationsrör	2018	2033
Energideklaration	2010/2020	2030
Besiktning gaspanna	2019/2022	2025

Byte brandsskyddsutrustning 2022 2032

Följande renoveringar och investeringar har genomförts i fastigheterna

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminiumfönster	1988
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar.	2012
Installation passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5.	2013
Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Renovering av källartrappa till kemptvätten samt ombyggnad lokaler	2013
Stöd till entrétak	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamrenovering	2014
Relining avloppsstammar	2014
Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare	2014
Rotbeskärning dagvattenledningar	2014
Installation 14 pumpar för dagvattenhantering	2014
Byte av kulvertar mellan hus	1990 / 2015
Byte av ledning för dagvatten bakom hus 5	2015
Byte av fönster	2017-18
Renovering tak	2017-18
Byte hängrännor	2017-18
Infodring ventilationskanaler	2017-18
Byte av mjukfog mellan plåt och tegelfasad entrétak	2017-18
Fogkomplettering i skorstenens södergavel	2017
Nedsågning av rännor mot Strindbergs väg (rötskador)	2018
Ytbehandling balkonger och byte av räcken	2019
Utbyte av slitna låscylindrar på entré- och källardörrar	2019
Målning parkeringslinjer	2019
Utbyte av trasigt stuprör 1B	2020
Målning av tak miljöhus	2021
Byte av dörrar miljöhus	2021

1

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2021
Målning trappuppgångar	2021
Installation postboxar	2021
Dropplåtar entrétak	2021
Gallring av oxlar, Lundavägen	2022
Kompletterande cementering i trappor	2022

Följande renoveringar och investeringar kan komma att genomföras i framtiden

Fjärrvärmväxlare (2023)
Underhållsspolning stammar (vart 5:e - 10:e år)
Installation av fiber
Gallring av grenar i oxlar mot Lundavägen (regelbundet)
Målning husgrund
Målning golv/väggar källare
Målning räcken utomhus
Byte växter trädgård
Byte av dagvattenledningar i gjutjärn runt hus (asfalt 15-35år)
Installation digitalt bokningssystem för tvättstuga
Dränering baksida hus 1 och 5 samt halva framsidan hus 1
Förrådsväggar i metall och rörelsestyrd belysning
Rörelsestyrd led belysning källare
Laddningsstationer till bilar
Byte av relinade stammar (10-25år)
Injustering värmestystem (vart 10e år)
Byte radiatorer (50-100år)

Lägenheter och lokaler

Vid årets slut upplåter föreningen 52 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en har en större lokal på 226 kvm som är ledig för uthyrning där det tidigare bedrivits kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
54	Lägenheter	3306 kvm
21	Lokaler	552kvm
12	Garage	216kvm

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	16	16	4

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning Ludvig & Co

Fastighetsskötsel

Självförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avflyttade 1 hyresgäst. Lägenheten såldes av föreningen. Två hyres-lägenheter kvarstår. Styrelsen sade samtidigt upp avtalet med Hyregästföreningen och höjde hyran på kvarvarande hyreslägenheter till marknadspris för liknande lägenheter i Staffanstorp.

Självförvaltningen åtgärdade sprickor och hål i källartrappor.

Kemtvätten flyttade från lokal 501 i januari månad. Lokalen har sedan dess annonserats på Objektvision. Enkla renoveringsåtgärder har vidtagits i lokalen, bland annat har ett fönster installerats, väggar målats och elkablar som inte är i bruk har tagits bort.

Under våren beskars oxlarna som är planterade längst Lundavägen.

Årlig kontroll av brandsläckningsutrustning genomfördes och de 10 år gamla brandsläckarna byttes ut.

Under våren genomfördes besiktning av pannorna som visade på en gasläcka som samtidigt lagades.

Rensning av skrotcyklar och kvarlämnade cyklar genomfördes i augusti och 16 omärkta cyklar samlades in. Föreningen förvarar cyklarna i föreningens källare i enlighet med hyreslagen före de transporteras till ett företag som tar hand om kvarlämnade cyklar.

Under hösten aviserades om avgiftshöjning från och med januari 2023 på grund av ökad inflation, minskade hyresintäkter och ökade ränte- och energikostnader.

På grund av ökade energikostnader har styrelsen under året arbetat med att ta fram förslag på olika typer av energieffektivisering. Beslut fattades att ersätta nuvarande gasuppvärmning med fjärrvärme eftersom uppvärmningskostnaderna kommer att öka i lägre grad.

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram förslag och kostnader för installation av fiber i fastigheterna. Under hösten hölls en extra stämma för beslut om installation av fiber. Beslut fattades att ersätta nuvarande gasuppvärmning med fjärrvärme eftersom uppvärmningskostnaderna kommer att öka i lägre grad.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 52 medlemmar. Nio lägenheter har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 161	3 271	3 255	3 270	3 306
Resultat efter finansiella poster	-70	432	411	381	725
Soliditet (%)	44	42	41	40	39

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 419	3 293	1 002	-1 436	432	19 711
Ökning av insatskapital	1 300					1 300
Fond för yttre underhåll			103	-103		0
Disposition av föregående års resultat:				432	-432	0
Årets resultat					-57	-57
Belopp vid årets utgång	17 719	3 293	1 105	-1 107	-57	20 954

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 106 185
årets förlust	-56 922
	-1 163 107

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond till 0,3% av taxeringsvärde.	102 561
i ny räkning överföres	-1 265 668
	-1 163 107

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 161 330	3 270 802
Övriga intäkter		423	564
		3 161 753	3 271 366
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-188 392	-174 025
Fastighetsavgift/skatt	3	-84 316	-82 696
Driftskostnader	3	-1 127 411	-933 781
Övriga kostnader	4	-167 219	-137 831
Personalkostnader	5	-149 220	-144 978
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 034 847	-939 928
		-2 751 405	-2 413 239
Rörelseresultat		410 348	858 127
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 041	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 310	-425 976
		-467 270	-425 976
Resultat efter finansiella poster		-56 922	432 151
Resultat före skatt		-56 922	432 151
Årets resultat		-56 922	432 151

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

41 217 098

42 251 945

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

2 750

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 196

63 835

70 946

63 835

Kassa och bank

5 877 909

4 445 550

Summa omsättningstillgångar

5 948 855

4 509 385

SUMMA TILLGÅNGAR

47 165 953

46 761 330

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		17 719 271	16 419 271
Uppåtelseavgifter		3 293 402	3 293 402
Fond för yttre underhåll	7	1 104 873	1 002 312
		22 117 546	20 714 985

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 106 185	-1 435 775
Årets resultat		-56 922	432 151
		-1 163 107	-1 003 624
Summa eget kapital		20 954 439	19 711 361

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 9	24 951 589	25 808 916
-----------------------------	--------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		550 716	550 716
Leverantörsskulder		105 325	299 039
Aktuella skatteskulder		167 012	82 696
Övriga skulder		448	4 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 424	303 986
Summa kortfristiga skulder		1 259 925	1 241 053

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 165 953

46 761 330

†

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Komponentindelning

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

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 834 284	-2 806 106
Hyror bostäder	-166 649	-207 208
Hyror lokaler	-105 245	-201 570
Hyror garage och parkeringsplatser	-55 152	-55 918
	-3 161 330	-3 270 802

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	45 822	44 897
Extern tillsyn o besiktning	17 018	10 417
Bevakningskostnader	3 206	3 040
Gångbanerenhållning	29 231	27 313
Rep. lokal	13 055	0
Rep. gemensam ytr/tvättutrustning	12 210	56 741
Rep. gemensam utry. övrigt	0	13 873
Rep. VA/sanitet	37 172	5 743
Rep. el & värme	43 309	15 735
Underhåll av lås	20 032	10 727
Underhåll av gård/trädgård	70 563	79 750
Elkostnad	123 210	65 092
Värmekostnad	574 452	449 646
Vatten & avlopp	118 485	133 478
Soptömning	122 182	95 222
Fastighetsförsäkring	49 345	48 162
Kabel-TV	57 960	56 514
Styrelsearvode som int är lön	13 500	0
Fastighetsskatt	84 316	82 696
Momsavdrag	-7 949	-8 544
	1 427 119	1 190 502

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	0	1 403
Förbrukningsmaterial	7 740	8 008
Annonsering	7 179	0
Kontorsmateriel	978	1 530
Telekommunikation	6 841	5 880
Postbefordran	750	0
Administrationskostnad	1 172	1 950
Revisionsarvoden externa	13 500	13 500
Förvaltningskostnad	96 279	93 020
Konsultarvode	13 250	0
Bankkostnader	6 628	4 848
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	550	550
Föreningsavgifter	6 200	6 110
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	6 152	1 032
	167 219	137 831

Not 5 Personal

	2022	2021
Löner till styrelsemedlemmar	120 000	120 000
Lagstadgade sociala avgifter	29 220	24 978
	149 220	144 978

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 395 890	21 321 302
Inköp		2 074 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 395 890	23 395 890
Ingående avskrivningar	-4 273 509	-3 700 854
Årets avskrivningar	-667 574	-572 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 941 083	-4 273 509
Ingående uppskrivningar byggnader	18 363 658	18 363 658
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-2 479 094	-2 111 821
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-367 273	-367 273
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 517 291	15 884 564
Ingående uppskrivningar mark	7 245 000	7 245 000
Utgående uppskrivning mark	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	41 217 098	42 251 945
Taxeringsvärden byggnader	23 187 000	25 391 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	10 200 000
	34 187 000	35 591 000

Uppskrivning byggnader 18.363.658 skrivs av med 2% per år.
 Stomme/Grund skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 2.108.689 kr
 Inre ytskikt skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 545.195 kr
 El skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 401.663 kr
 Fasad skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 251.039 kr
 Ventilation skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 351.455 kr
 Styr och övervakning skrivs av med 3 % per år på anskaffningskostnad om 282.909 kr
 Övriga investeringar skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 1.935.362 kr
 Värme och sanitet skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 3.631.362 kr
 Ventilation skrivs av med 5% per år på anskaffningskostnad om 538.750 kr
 Fönster skrivs av med 4% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.037 kr
 Tak skrivs av med 2,5% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.038 kr
 Balkonger skrivs av med 2 % per år på en anskaffningskostnad om 1.637.610 kr
 Trapphus skrivs av med 5 % per år på en anskaffningskostnad om 2.074.588 kr

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Årets ingående balans	-1 002 312	-894 366
Årets avsättning enligt stämmobeslut	-102 561	-107 946
	-1 104 873	-1 002 312

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 900 000	28 900 000
	28 900 000	28 900 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

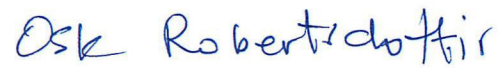
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,44	2027-02-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,97	2022-09-23		7 000 000
Swedbank Hypotek Stibor	1,05	Rörligt		1 093 000
Swedbank Hypotek	1,90	2022-08-25		2 066 632
Hypotek	1,48	2026-05-10		9 200 000
Swedbank Hypotek	3,82	2023-09-10	7 000 000	
Swedbank Hypotek Stibor	3,28	Rörligt	673 710	
Swedbank Hppotek	3,86	2025-08-10	2 028 595	
Hypotek	1,36	2026-05-10	8 800 000	
			25 502 305	26 359 632
Kortfristig del av långfristig skuld			550 716	552 716

Staffanstorps 2023-05-28



Annika Johansson



Osk Robertsdotter



Toni Müller

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-28.



Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor Fer

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strindbergs Väg
Org.nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strindbergs Väg 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 BRF Strindbergs Väg för räkenskapsåret 2022 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.

Malmö den 28 maj 2023



Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor Far