

Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Styrelsen | Revisorer |
| Jan Driessen, ordförande | MOORE Allegretto Revision AB |
| Maud Widén, ledamot, kassör | Eva Stein, aukt. revisor |
| Sören Collin, ledamot | |
| Mikael Andersson, ledamot | |
| Helen Starkman, ledamot | Valberedning |
| | |
| Fredrik Glansholm, suppleant | Johan Wiklund, sammankallande |
| Jenny Heimdahl, suppleant | Ymer Ilirzon |
| | Anna Wallström |

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april.

Medlemsinfo

Den 31 dec 2021 var antalet bostadsrätter 81 stycken, samma som året innan.

Nya medlemmar

| Lgh nr | Adress | Tillträde | Säljare | Köpare |
|--------|--------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 31 | J21 | 2022-02-15 | Marika Pock | Ymer Ilirzon |
| 71 | J33 | 2022-04-01 | Anna-Leena & Mikko Tuominen | Björn Lundgren & Maria Holmqvist |
| 14 | J15 | 2022-04-22 | Björn Lundgren & Maria Holmqvist | Josephine Lindström |
| 33 | J21 | 2022-06-17 | Niclas Stephanson | Esmeray Sadulova |
| 22 | J17 | 2022-07-22 | Emma & Gustav Dattile | Anna Hagberg Ghosh |
| 19 | J17 | 2022-11-16 | Claes Claesson | Sanna Ulander & Daniel Larsson |
| 42 | J23 | 2022-11-24 | Jonas & My Mirza | Magnus Hübner |
| 24 | J17 | 2023-02-01 | Anna & Fredrik Hallin | Arunè Zimmer |
| 9 | J13 | 2023-03-28 | Alexander Berg | Stina Forslund |

Under året har nio lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Prisutvecklingen i vår förening har under 2022 har i stort sett legat still. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 58 546 kr/m² (+1,4 % jämfört med 2021). Högsta pris blev 61 972 kr kr/m² och lägsta pris blev 48 112 kr kr/m².

Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2022 uppgick till 198 821 000 kr, varav byggnad 79 821 000 kr och mark 119 000 000 kr. En ökning med 42% sedan 2019, eller 144% sedan 2012.

✓

Av fastighetens yta är 5355 m² upplåten med bostadsrätt, 613 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt och 9 med hyresrätt, samt hyr ut tre lokaler, tio garage och fem mindre förråd. Utöver detta finns 40 P-platser utomhus uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Väsentliga händelser

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar. Föreningens lån har amorterats med 3,0 Mkr, och lånens bindningstider har sett över.

Fastigheten

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på torsdagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

Övrigt

Vårens arbetsdag genomfördes med den sedvanliga korvgrillningen. Tack alla som ställde upp! Cykelrummen rensades på ett 20-tal övergivna cyklar.

Planer för 2023 och de närmaste åren

Vår underhållsplan, som uppdaterats 2023 av en extern besiktningsman och sträcker sig fram till 2038, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall, nästa gång 2028.

Ekonomi

Inflationen har medfört påtagliga kostnadsökningar för föreningen och av det skälet höjdes månadsavgifterna med 6 procent den 1 januari 2023. Även hyran för garage och p-platser höjdes. Med tanke på de i dagsläget dystra ekonomiska prognoserna i stort kan ytterligare höjningar under de kommande åren inte uteslutas.

Föreningens ekonomi är god, trots de renoveringar och underhållsarbeten som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Ett nytt 10-årigt tomträttsavtal gäller from 2021-07-01. Tomträttsavgälden höjs därmed från 474 000 kr/år till 1 043 000 kr. De fyra första åren, 2021-2024 är avgiften nedsatt men ökar stegvis, full avgäld betalas from 2025-07-01.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

✓

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | Belopp i kr 2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 5 241 261 | 5 218 372 | 5 265 080 | 5 231 749 | 5 197 143 |
| Resultat efter finansiella poster | 418 820 | 785 632 | 823 903 | 1 086 347 | 924 502 |
| Soliditet % | 88 | 85 | 80 | 78 | 76 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 700 | 696 | 700 | 700 | 695 |
| Energikostnad/kvm totalyta | 235 | 232 | | | |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 171 | 180 | | | |
| El/kvm totalyta | 26 | 17 | | | |
| Vatten/kvm totalyta | 38 | 35 | | | |
| Sparande/kvm totalyta | 193 | 220 | | | |
| Skuldsättning/kvm totalyta | 1 189 | 1 667 | 2 890 | 3 277 | 3 760 |
| Ränta/kvm totalyta | 21 | 25 | | | |
| Räntekänslighet i procent | 1,99% | 2,80% | | | |

Bostadsrättsyta 5 355 kvm. Totalyta 6 272 kvm.

Eget kapital

| | Insatser | Upp. avgift | Yttre rep. fond | Bal resultat | Årets Resultat |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 53 470 213 | 18 048 510 | 1 536 402 | 421 668 | 785 632 |
| Korrigerat belopp vid årets ingång | 53 470 213 | 18 048 510 | 1 536 402 | 421 668 | 785 632 |
| Dispos. av föregående års resultat | | | | 785 632 | -785 632 |
| Avsättning yttre fond | | | 418 824 | -418 824 | |
| Årets resultat | | | | | 418 820 |
| Belopp vid årets slut | 53 470 213 | 18 048 510 | 1 955 226 | 788 476 | 418 820 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet: | 788 476 |
| årets resultat | 418 820 |
| Totalt | 1 207 296 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 596 463 |
| Behandlas i ny räkning | 610 833 |
| Summa | 1 207 296 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

✓

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 241 261 | 5 218 372 |
| Övriga rörelseintäkter | | 50 250 | 45 259 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 291 511 | 5 263 631 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -4 104 842 | -3 668 818 |
| Personalkostnader | | -148 715 | -149 207 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -597 736 | -595 373 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 851 293 | -4 413 398 |
| Rörelseresultat | | 440 218 | 850 233 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 113 232 | 94 991 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -134 630 | -159 592 |
| Summa finansiella poster | | -21 398 | -64 601 |
| Resultat efter finansiella poster | | 418 820 | 785 632 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 418 820 | 785 632 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | 4 | 418 820 | 785 632 |

✓

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 75 959 610 | 76 540 521 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 130 790 | 106 490 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>76 090 400</u> | <u>76 647 011</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>76 090 400</u> | <u>76 647 011</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 938 918 | 872 398 |
| Övriga fordringar | | 150 551 | 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>529 022</u> | <u>392 119</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>1 618 491</u> | <u>1 264 709</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | <u>6 769 195</u> | <u>9 057 854</u> |
| Summa kassa och bank | | <u>6 769 195</u> | <u>9 057 854</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>8 387 686</u> | <u>10 322 563</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>84 478 086</u> | <u>86 969 574</u> |

✓

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Medlemsinsatser | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 71 518 723 | 71 518 723 |
| Yttre reparationsfond | | 1 955 226 | 1 536 402 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>73 473 949</u> | <u>73 055 125</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 788 476 | 421 668 |
| Årets resultat | | 418 820 | 785 632 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>1 207 296</u> | <u>1 207 300</u> |
| Summa eget kapital | | <u>74 681 245</u> | <u>74 262 425</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8,9 | 7 455 000 | 10 455 000 |
| Leverantörsskulder | | 193 668 | 238 604 |
| Skatteskulder | | 302 310 | 292 080 |
| Övriga skulder | | 149 759 | 147 523 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 696 104 | 1 573 942 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>9 796 841</u> | <u>12 707 149</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>84 478 086</u> | <u>86 969 574</u> |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | |
| Resultat efter finansiella poster | 418 820 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 507 912 |
| | <u>926 732</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 926 732 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -253 783 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -2 920 483 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 247 534 |
| Investeringsverksamheten | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -41 125 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -41 125 |
| Finansieringsverksamheten | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | |
| | <u>-2 288 659</u> |
| Årets kassaflöde | -2 288 659 |
| Likvida medel vid årets början | <u>9 057 854</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 6 769 195 |

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |
| -Markanläggningar | 20 |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20 |

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: | | |
| Årsavgifter | 3 749 438 | 3 727 933 |
| Hyror | 850 349 | 856 934 |
| Hysesintäkter, lokaler | 294 805 | 286 838 |
| Parkering | 346 669 | 346 667 |
| | <u>5 241 261</u> | <u>5 218 372</u> |

~

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tomträttsavgäld | 750 750 | 591 550 |
| Uppvärmning | 1 070 560 | 1 126 535 |
| Ei | 166 271 | 114 437 |
| Vatten och avlopp | 239 565 | 217 241 |
| Sophämtning | 92 170 | 85 846 |
| Städning | 120 844 | 89 844 |
| Fastighetskötsel | 112 672 | 110 376 |
| Kabel-TV och Bredband | 185 408 | 185 407 |
| Snöröjning | 175 186 | 138 384 |
| Fastighetsförsäkring | 128 014 | 122 507 |
| Förbrukningsmaterial, fastighet | 2 436 | 1 210 |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 15 122 | 6 385 |
| | 3 058 998 | 2 789 722 |

Reparationer och underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gård | 168 230 | 182 014 |
| Vatten och avlopp | 14 193 | 31 033 |
| Värme | 1 485 | 0 |
| Tvättstugan | 13 552 | 51 059 |
| Elanläggning | 8 120 | 2 322 |
| Ventilation | 141 738 | 0 |
| Huskropp | 52 081 | 245 873 |
| Övrigt | 126 077 | 0 |
| | 525 476 | 512 301 |

Planerat underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll vatten & avlopp | 196 646 | 0 |
| | 196 646 | 0 |

Administrativa kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativa kostnader | | |
| Kontorsmaterial | 0 | 1 558 |
| Övriga egna administrationskostnader | 4 119 | 919 |
| Revisionsarvode | 15 850 | 14 850 |
| Kameral förvaltning | 126 604 | 123 148 |
| Konsultarvoden | 8 435 | 54 444 |
| Bankkostnader | 6 629 | 6 193 |
| Facklitteratur | 687 | 687 |
| Föreningsavgifter | 5 126 | 4 999 |
| Övrigt | 1 352 | 12 607 |
| | 168 802 | 219 405 |

Fastighetsskatt

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 154 920 | 147 390 |
| | <u>154 920</u> | <u>147 390</u> |
| Summa övriga externa kostnader | 4 104 842 | 3 668 818 |

Not 4 Resultat efter fondering

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Årets resultat | 418 820 | 785 632 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -596 463 | -418 824 |
| Resultat efter fondering | -177 643 | 366 808 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 83 401 460 | 83 401 460 |
| | <u>83 401 460</u> | <u>83 401 460</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 860 939 | -6 280 034 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -580 911 | -580 905 |
| | <u>-7 441 850</u> | <u>-6 860 939</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 75 959 610 | 76 540 521 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 222 311 | 1 222 311 |
| | <u>1 222 311</u> | <u>1 222 311</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 222 311 | -1 222 311 |
| | <u>-1 222 311</u> | <u>-1 222 311</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 0 | 0 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 058 049 | 1 019 074 |
| -Nyanskaffningar | 41 125 | 38 975 |
| | <u>1 099 174</u> | <u>1 058 049</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -951 559 | -937 091 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -16 825 | -14 468 |
| | <u>-968 384</u> | <u>-951 559</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 130 790 | 106 490 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek 395463 ränta 3,400 % ffd 2023-03-01 | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Stadshypotek 275198 ränta 3,400% ffd 2023-03-01 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek 123716 | 0 | 1 000 000 |
| Stadshypotek 487312 ränta 3,400% ffd 2023-03-01 | 3 000 000 | 5 000 000 |
| | 7 455 000 | 10 455 000 |

Föreningen har under 2022 amorterat 3 000 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 36 650 000 | 36 650 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | |
| Summa ställda säkerheter | 36 650 000 | 36 650 000 |



Underskrifter

Stockholm



Jan Driessen
Ordförande

2023 - 3-29 
Sören Collin
Ledamot

2023 - 04 01



Helen Starkman
Ledamot

2023 - 04-01 
Maud Widén
Ledamot

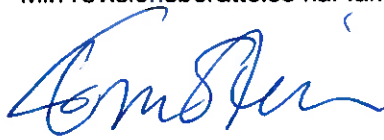
2023 - 04 01



Mikael Andersson
Ledamot

2023 - 04 03

Min revisionsberättelse har lämnats *10/4 2023*



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen

Org.nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staertesjoen 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Staertesjoen** för räkenskapsåret 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:

- förtagit 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 10 april 2023



Eva Stein
Auktoriserad revisor