

BRF ÖSTERTULL 1
Org nr 769614-3788

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Sollén	Ordförande	2023
Anders Rune	Vice ordförande	2024
Mikael Pettersson	Ledamot	2023
Kenneth Källqvist	Ledamot	2024
Marléne Filmberg	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning valdes Eva Netzler. Eva fick stämmans medgivande att själv utse en medlem i föreningen att ingå i valberedningen.

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

Föreningsstämman reserverade ett fast styrelsearvode på 89 000 kr samt 500 kr per person och protokollfört sammanträde i arvode till styrelsen. Total kostnad år 2022 uppgår till 106 000 kr. Dessutom beslutades om ett övrigt arvode på 300 kr per timme för arbete utöver ordinarie styrelsearbete. Det finns inga bokförda kostnader för övrigt arvode.

Föreningen äger sedan 2008-05-09 fastigheten Ludolf 2 i Västerås Kommun. Lagfart erhöles den 29 maj 2008. Fastigheten är bebyggd med tre flerbostadshus i 2-8 våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Vårdeår 2009. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 5 245 m².

Under räkenskapsåret har åtta bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningen har även tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rengöring av ventilationsrör till lägenheterna samt OVK har genomförts. En ny energibesiktning har gjorts. Fastigheternas fågelsäkring har förbättrats. Lägenheternas ventilationsfilter har bytts. Nödljusarmaturerna i garage och källargångar har bytts. Styrelsen har under året arbetat med frågan om individuell mätning av el och planen är att föreningen kommer igång med individuell mätning, IMD, under kommande räkenskapsår.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% fr o m 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 070 149	4 030 677	3 976 015	3 963 840
Resultat efter finansiella poster	kr	518 805	621 750	761 300	381 255
Soliditet	%	80	80	79	77
Likviditet	%	396	329	272	382
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	681	681	681	681
Skuldsättning per kvm	kr	4 727	4 818	5 078	5 419
Energikostnad per kvm	kr	115	108	96	99
Räntekänslighet	%	8,5	8,6	9,1	9,7
Sparande per kvm	kr	252	256	275	264

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	49 997 000	64 585 000	5 147 217	1 892 693	621 750
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-19 375	19 375	
Balansering av föregående års resultat				621 750	-621 750
Årets resultat					<u>518 805</u>
Belopp vid årets utgång	49 997 000	64 585 000	5 627 842	2 033 818	518 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 033 818
Årets resultat	518 805
	<hr/>
	2 552 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	550 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-94 500
I ny räkning balanseras	2 097 123
	<hr/>
	2 552 623

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	518 805
Dispositioner	-455 500
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	63 305

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 083 342
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 070 149	4 030 677
Övriga rörelseintäkter		5 783	12 582
Summa rörelseintäkter		4 075 932	4 043 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 779 833	-1 678 517
Periodiskt underhåll	4	-94 500	-19 375
Övriga externa kostnader	5	-300 738	-255 637
Arvoden och personalkostnader	6	-129 123	-133 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 982	-994 860
Summa rörelsekostnader		-3 304 176	-3 081 734
Rörelseresultat		771 756	961 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	113 902	90 236
Räntekostnader		-366 853	-428 692
Summa finansiella poster		-252 951	-338 456
Resultat efter finansiella poster		518 805	623 069
Skatter			
Inkomstskatt		0	-1 319
Årets resultat		518 805	621 750
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		518 805	621 750
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		94 500	19 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-550 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		63 305	141 125

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	149 310 337	150 169 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>149 310 337</u>	<u>150 169 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		6 600	6 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 600</u>	<u>6 600</u>
Summa anläggningstillgångar		149 316 937	150 176 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 699	0
Övriga fordringar	9	1 971	275 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 223	51 622
MBF Klientmedel i Handelsbanken		4 208 349	3 184 923
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 376 242</u>	<u>3 512 263</u>
Summa omsättningstillgångar		4 376 242	3 512 263
Summa tillgångar		153 693 179	153 688 476

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 997 000	49 997 000
Upplåtelseavgifter		64 585 000	64 585 000
Fond för yttre underhåll		5 627 842	5 147 217
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>120 209 842</u>	<u>119 729 217</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 033 819	1 892 693
Årets resultat		518 805	621 750
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 552 624</u>	<u>2 514 443</u>
Summa eget kapital		122 762 466	122 243 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	15 620 000	20 758 800
Summa långfristiga skulder		15 620 000	20 758 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 610 708	10 053 108
Leverantörsskulder		114 218	90 141
Övriga skulder	12	65 506	59 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		520 281	483 272
Summa kortfristiga skulder		15 310 713	10 686 016
Summa eget kapital och skulder		153 693 179	153 688 476

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	771 756	961 526
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	999 982	994 860
Erhållen ränta	16 123	24 236
Erhållna utdelningar	97 779	66 000
Erlagd ränta	-366 853	-428 692
Betald inkomstskatt	0	-1 319
	<hr/>	<hr/>
	1 518 787	1 616 611
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-21 435	20 490
Ökning/minskning leverantörsskulder	24 078	31 208
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	223 902	-363 612
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 745 332	1 304 697
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-94 711
Justering momsavdrag	-140 706	140 706
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 706	45 995
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-581 200	-1 661 200
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-581 200	-1 661 200
Årets kassaflöde	1 023 426	-310 508
Likvida medel vid årets början	3 184 923	3 495 431
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4 208 349	3 184 923

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Solcellsanläggning	25 år
Laddstolpar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 574 092	3 574 092
Hyror parkering	493 150	488 700
Övrig momspliktig intäkt	23 133	6 165
Övriga intäkter	17 857	0
Återförda reserveringar	1 592	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 109 824	4 068 957
Hysesförluster vakanser parkering	-21 876	-20 250
Övriga vakanser hyresförluster	-17 800	-18 030
Summa nettoomsättning	<u>4 070 148</u>	<u>4 030 677</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	209 844	215 739
Reparationer, löpande underhåll	279 800	211 302
Elavgifter	138 537	70 464
Uppvärmning	493 550	520 001
Vatten och avlopp	100 656	98 481
Renhållning	125 050	120 994
Försäkringar	107 328	102 919
Kabel-TV / Internet	176 241	176 414
Övriga fastighetskostnader	28 073	32 589
Fastighetsavgift/fastighetskatt	120 754	129 614
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 779 833</u>	<u>1 678 517</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Tvätt av plasttak	0	19 375
Rengöring frånluftsventilation, OVK-besiktning och filter	94 500	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>94 500</u>	<u>19 375</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	97 833	95 157
Förbrukningsinventarier	18 637	0
Kontorsmaterial	799	0
Kommunikation	8 348	6 660
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	9 665	3 237
Ekonomisk och administrativ förvaltning	104 435	99 210
Övriga förvaltningskostnader	28 087	26 624
Konsultarvoden	15 584	8 599
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>300 738</u>	<u>255 637</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	106 000	105 500
Sociala kostnader	23 123	27 845
Summa arvoden, personalkostnader	<u>129 123</u>	<u>133 345</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	15 945	24 065
Övriga ränteintäkter	178	171
Utdelning MBF	79 200	66 000
Utdelning Länsförsäkringar	18 579	0
Summa finansiella intäkter	<u>113 902</u>	<u>90 236</u>

Upplýsingar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 758 622	112 804 617
Inköp/Aktiveringar; solcellsanläggning	140 706	0
Inköp/Aktiveringar; laddstolpar	0	94 711
Momsavdrag solcellsanläggning	0	-140 706
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 899 328	112 758 622
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 389 009	-7 394 149
Årets avskrivningar	-999 982	-994 860
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 388 991	-8 389 009
Utgående planenligt värde	<u>103 510 337</u>	<u>104 369 613</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 800 000	45 800 000
Utgående planenligt värde	45 800 000	45 800 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>149 310 337</u>	<u>150 169 613</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 050 000	74 332 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	23 600 000
	<hr/>	<hr/>
	141 050 000	97 932 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	139 000 000	94 600 000
Lokaler	2 050 000	3 332 000
	<hr/>	<hr/>
	141 050 000	97 932 000
Not 9 Övriga fordringar		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	284	11
Skattefordringar	1 687	69 204
Momsfordran	0	180 882
Övriga fordringar	0	25 621
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 971</u>	<u>275 718</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,02	2024-12-30	5 360 000
Stadshypotek	3,084	2023-03-30	8 925 400
Stadshypotek	1,49	2023-01-30	5 320 000
Stadshypotek	0,98	2026-12-30	4 460 000
Swedbank Hypotek	0,95	2025-02-25	6 000 000
Swedbank Hypotek	2,833	90 dagars	165 308
Summa skulder till kreditinstitut			30 230 708
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-405 308
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 205 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			15 620 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			28 204 168

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	44 671 000	44 671 000
Summa ställda säkerheter	44 671 000	44 671 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	31 800	31 650
Sociala avgifter	23 123	27 845
Momsavräkning	10 583	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>65 506</u>	<u>59 495</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Sollén
Ordförande

Anders Rune

Mikael Pettersson

Kenneth Källqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

GÖRAN SOLLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 13:48:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Göran Sollén

Datum

Göran Sollén

Leveranskanal: E-post

ANDERS RUNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 13:49:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS RUNE

Datum

Anders Rune

Leveranskanal: E-post

MIKAEL PETERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 16:38:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL PETERSSON

Datum

Mikael Pettersson

Leveranskanal: E-post

KENNETH KÄLLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 06:11:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNETH KÄLLQVIST

Datum

Kenneth Källqvist

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 06:45:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull 1, org.nr 769614-3788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östertull 1 för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östertull 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 06:44:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post