

Årsredovisning 2022



Brf Eriksdal

Org nr 769607-8356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eriksdal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun den 31 december 2001.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta våningar samt vinds- och källarvåning med totalt 38 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 2 964 kvm och lokalytan 67 kvm. Tomtens areal är 1 451 kvm.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

10 st	2 rum och kokvrå	43,5 kvm
10 st	2 rum och kök	58,5 kvm
10 st	4 rum och kök	108 kvm
8 st	5 rum och kök	108 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 163 274 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 282 000 kr och markvärdet är 92 992 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 april 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften var oförändrad under år 2022. Avgiften höjdes med 5% från den 1 januari 2023. Parkeringsavgiften höjdes med 3% för år 2021 och har varit oförändrad under 2022. Under året installerades laddstationer på samtliga 16 parkeringsplatser. Hyresgäster som använder laddstation betalar 250 kr/månad extra samt debiteras för månatlig elförbrukning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning är 70 kr/kvm lägenhetsyta, totalt 207 480 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

Kjell Wahlgren	ordförande
Thore Sandberg	vice ordförande
Magnus Wadenholm	sekreterare
Sören Hansson	ledamot
Martin Klasson	ledamot
Tommy Elmersson	suppleant
Anton Umefeldt	suppleant
Marie Westphal	suppleant
Hans Åkesson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Mikael Nilsson, auktoriserad revisor på Baker Tilly Stint AB.

Valberedning

Märta Velander och Hans Wigestam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har god och stabil ekonomi. En årlig avskrivning på fastigheten görs på 734 332 kr, vilket innebär en avskrivningstakt på 120 år.

Vi har en bra definierad underhållsplan fram t.o.m. 2052 som är fullt ut finansierad med avsättningar på 70 kr/kvm till yttre reparationsfond tillsammans med avskrivningar och amorteringar. Under 2022 har vi avsatt 207 480 kr och har avskrivit 743 811 kr, samt amorterat av 1 790 000 kr.

Underhållsplanen gås igenom varje år och kommer att vid behov uppgraderas.

Styrelsen är kompetent inom ekonomi, fastighetsskötsel, försäkringar m.m. genom profession. Styrelsen är homogen varav någon var med från början då föreningen bildades.

Det är en relativt liten förening (38 lägenheter) där vi känner de flesta medlemmarna.

Betonghus byggt av JM med hög kvalitet i fastighetens material.

Vi har en vår- och höstfest varje år då vi städar av ytterområden och har en trevlig samvaro.

En del småjobb gör vi själva i föreningens regi i stället för att lägga ut på entreprenad.

Styrelsen har en bra kontroll på när avtal skall omförhandlas eller myndighetskrav kontrolleras genom månatlig uppföljning.

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd föreligger det i dagsläget inget omfattande underhållsbehov de närmaste åren.

Under året har följande åtgärder och kontroller genomförts:

Vi har under året infört ett nytt låssystem för att förbättra skalskyddet. Befintliga nycklar för entrédörrar har ersatts med brickor och porttelefon.

Vi har under året installerat laddstationer på våra parkeringsplatser.

Uppföljning sker månadsvis via egenkontrollpärmen av avtal och de regler, besiktningar och kontroller som vi som bostadsrättsförening är skyldiga att genomföra.

I övrigt har styrelsen hanterat löpande ärenden och åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (55) medlemmar. Under året har 1 (7) medlemmar tillträtt samt 2 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (5) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 648	2 616	2 496	2 478
Resultat efter finansiella poster	394	-1 616	215	38
Soliditet (%)	82,47	81,13	79,43	82,02
Årets resultat exkl avskrivningar	1 138	-882	949	772
Fastighetslån/kvm (kr)	7 043	7 647	8 381	7 368
Årsavgifter/kvm (kr)	735	735	700	700

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 662 000	59 632 000	3 056 533	1 333 367	-1 616 117	100 067 783
Disposition av föregående års resultat:			-949 433	-666 685	1 616 117	-1
Årets resultat					393 832	393 832
Belopp vid årets utgång	37 662 000	59 632 000	2 107 100	666 682	393 832	100 461 614

På grund av öresavrundning uppstår en differens på -1 kr i ovanstående uppställning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	666 682
årets vinst	393 832
	1 060 514
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 480
i ny räkning överföres	853 034
	1 060 514

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 648 344	2 616 133
Övriga rörelseintäkter		29 714	12 192
Summa rörelseintäkter		2 678 058	2 628 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 137 678	-3 083 979
Övriga externa kostnader	5	-156 303	-133 361
Personalkostnader	6	-51 923	-48 098
Avskrivningar		-743 811	-734 332
Summa rörelsekostnader		-2 089 715	-3 999 770
Rörelseresultat		588 343	-1 371 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 513	-244 672
Summa finansiella poster		-194 511	-244 672
Resultat efter finansiella poster		393 832	-1 616 117
Årets resultat		393 832	-1 616 117

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 787 059	121 521 391
Inventarier, verktyg och installationer	8	90 055	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 877 114	121 521 391
Summa anläggningstillgångar		120 877 114	121 521 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	606 337	752 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	101 152	81 766
Summa kortfristiga fordringar		707 489	834 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		231 370	984 600
Summa kassa och bank		231 370	984 600
Summa omsättningstillgångar		938 859	1 819 085
SUMMA TILLGÅNGAR		121 815 973	123 340 476

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 662 000	37 662 000
Upplåtelseavgifter		59 632 000	59 632 000
Fond för yttre underhåll		2 107 100	3 056 533
Summa bundet eget kapital		99 401 100	100 350 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		666 682	1 333 367
Årets resultat		393 832	-1 616 117
Summa fritt eget kapital		1 060 514	-282 750
Summa eget kapital		100 461 614	100 067 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 275 000	14 575 000
Summa långfristiga skulder		20 275 000	14 575 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	600 000	8 090 000
Leverantörsskulder		79 990	77 759
Skatteskulder		12 779	5 682
Övriga skulder		31 035	5 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	355 555	518 765
Summa kortfristiga skulder		1 079 359	8 697 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 815 973	123 340 476

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		393 832	-1 616 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		743 811	734 332
Förändring skatteskuld/fordran		7 097	293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 144 740	-881 492
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 685	54 354
Förändring av leverantörsskulder		2 231	22 177
Förändring av kortfristiga skulder		-137 663	-907 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten		989 624	-1 712 602
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-99 534	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 534	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 790 000	-2 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 790 000	-2 175 000
Årets kassaflöde		-899 910	-3 887 602
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 737 204	5 624 805
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		837 293	1 737 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	7 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 179 512	2 179 718
Hysesintäkter lokaler, momspliktiga	160 140	155 760
Hysesintäkter lokaler, momsfria	15 000	15 000
Hysesintäkter p-platser, momspliktiga	29 547	33 952
Hysesintäkter p-platser, momsfria	188 955	176 680
Bredband	39 000	39 003
Debiterad fastighetsskatt, momspliktig	22 740	16 020
Elintäkter	13 450	0
	2 648 344	2 616 133

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnader	46 697	49 624
Snöröjning/sandning	0	26 923
Serviceavtal	39 172	34 866
Hisservice/besiktning	37 034	36 002
Besiktningsskostnader	10 000	0
Myndighetskrav	6 930	0
Fastighetsel	171 098	115 754
Uppvärmning	360 847	377 757
Vatten och avlopp	70 753	63 956
Avfallshantering	84 620	77 404
Försäkringskostnader	48 232	46 604
Kabel-TV	29 549	28 706
Bredband	61 560	61 560
Fastighetsskatt	22 740	16 020
Fastighetsavgift	57 722	55 442
	1 046 954	990 618

Not 4 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparationer bostäder	2 469	33 128
Reparationer nycklar och lås	24 425	6 661
Reparationer garage och p-platser	0	10 028
Övriga reparationer	52 580	48 554
Planerat underhåll	11 250	1 994 990
	90 724	2 093 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	9 439	5 808
Datorkommunikation	3 677	2 933
Porto	1 159	1 064
Förbrukningsinventarier	1 750	7 001
Förbrukningsmaterial	838	1 594
Föreningsgemensamma kostnader	24 437	24 125
Revisionsarvode	21 877	19 913
Ekonomisk förvaltning	61 492	60 636
Bankkostnader	1 850	1 450
Avgift till branschorganisation	5 119	4 992
Konsultarvoden	11 856	0
Övriga förvaltningskostnader	12 809	3 845
	156 303	133 361

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Löner	0	1 522
Sociala avgifter	1 923	6 576
	51 923	48 098

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Ingående avskrivningar	-6 598 236	-5 863 904
Årets avskrivningar	-734 332	-734 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 332 568	-6 598 236
Utgående redovisat värde	120 787 059	121 521 391
Taxeringsvärden byggnader	70 282 000	55 825 000
Taxeringsvärden mark	92 992 000	64 777 000
	163 274 000	120 602 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp laddstationer	197 118	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-97 584	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 534	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9 479	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 479	0
Utgående redovisat värde	90 055	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	414	115
Avräkningskonto förvaltare	605 923	752 604
	606 337	752 719

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	32 622	31 921
Förutbetald kostnad, kabel-TV	8 138	7 386
Förutbetald bredbandskostnad	17 059	15 390
Förutbetald förvaltningskostnad	16 194	14 573
Förutbetald kostnad, takjour	3 496	3 496
Förutbetald bokningstjänst	2 243	9 000
Upplupen intäkt gästlägenhet	15 350	0
Upplupen intäkt laddstolpar	6 050	0
	101 152	81 766

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,77	2024-10-28	8 900 000	8 900 000
SEB	0,94	2025-01-28	5 700 000	0
Stadshypotek	0,92	2025-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,89	2025-10-30	2 675 000	2 675 000
Stadshypotek	3,11	2023-02-02	600 000	0
Stadshypotek			0	8 090 000
			20 875 000	22 665 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-600 000	-8 090 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 600 000 kronor.


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	3 684	19 661
Styrelsearvoden	0	80 000
Sociala avgifter	0	19 144
Revision	21 500	20 000
Löner	0	1 522
Fastighetsel	24 916	19 065
Fjärrvärme	54 999	55 730
Vatten och avlopp	13 034	10 238
Avfallskostnader	7 207	6 424
Övriga poster	7 173	87 385
Förutbetalda avgifter och hyror	223 042	199 596
	355 555	518 765

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000

Stockholm 2023-04-11


Kjell Wahlström
Ordförande


Thore Sandberg


Magnus Wadenholm


Sören Hansson


Martin Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11


Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksdal

Org.nr 769607-8356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksdal 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Eriksdal 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.

Stockholm den 11 april 2023



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor