

Årsredovisning för
Brf Harvpinnen 75-79
769604-3681

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

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HARVPINNEN 75-79

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 maj 1999. Föreningen köpte fastigheten Harvpinnen 14 i Stockholms stad 1999. Fastigheten omfattar adresserna Östgötagatan 75, 77 och 79. Nuvarande stadgar registrerades den 15 augusti 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen äger marken.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme som levereras av Stockholm Exergi.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten byggdes 1914 och består av ett flerbostadshus i fem våningar i tre trapphus med separata entréer på Östgötagatan 75, 77 och 79. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 531 m², varav 2 872 m² utgör lägenhetsyta och 659 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. Fördelning av bostadslägenheter (varav hyreslägenheter):

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|--------|--------|-------|-------|
| 15 (1) | 18 (1) | 6 | 6 |

Två mindre lokaler för gemensamma ändamål finns i källarplanen under 75:an (mötesrum) och 77:an (pingisrum och gym).

Ingen lokal har bytt hyresgäst under 2022. Verksamheterna är (från norr till söder): butik, biluthyrning, skradderi, kafé, skönhetsalong och piercingstudio.

Förändringar i byggnaden

Inga förändringar i byggnaden har skett under 2022.

EW
1E
JA

Underhållsarbete

Under våren utfördes OVK i fastigheten. Husets avloppsstammar spolades i april och problem med återkommande stopp i en köksstam i 77:an åtgärdades i maj, då nedre delen av stammen, genom tvättstugan, byttes och rätades ut. Även nedre delen av en avloppsstam i 75:an byttes, från plan 1 till källarplan. Lekplatsens staket och gungställning målades om i maj, trapphusen bättringsmålades i juni och soprumstaket målades om i juli.

Extern förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och administration av lägenhetsförteckning har sedan 2013 anförtratts Fastighetsägarna Service AB. Stadhuset AB har skött trapphusstädningen. För fastighetsskötsel har föreningen anlitat Lennart Johansson på LJ Städ- och fastighetservice, och för hiss-service har föreningen avtal med Stockholms Hisservice AB.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2008 | Fasadrenovering och målning fönster mot gata. Målning plåttak. |
| 2009 | Bygga cykelskjul gård. |
| 2010 | Indragning glasfiberkabel. Stamspolning. |
| 2014 | Ny värmeväxlare. Målning fönster mot gård. |
| 2015 | OVK. |
| 2016 | Nya frånluftsfläktar. Nya lås allmänna utrymmen. Stamspolning. |
| 2018 | Renovering av portar. Fasadvätt mot gata. Installation av fastighetsboxar. |
| 2019 | Renovering av trapphusen. Målning fönster mot gata. Stamspolning. |
| 2020 | Renovering av cykelskjul, värmekablar tak samt stuprör. |
| 2021 | Uppgradering taksäkerhet. Installation av gym. |
| 2022 | Stamspolning. OVK. Målning soprumstak och lekplats. |

Föreningen har ett öppet fibernät. Medlemmar väljer tjänsteleverantör i ett utbud hos Open Universe. Föreningen har även avtal med Tele2, vars tjänster via koaxfibersystemet också kan tecknas. Styrelsen sade 2022 upp avtalet för det öppna fibernätet, i syfte att handla upp ett gruppavtal för digitala tjänster. Befintligt avtal löper ut i juni 2024 och medlemmar rekommenderas inte teckna egna avtal som sträcker sig längre än så.

I fastigheten finns ett gratis basutbud av tv-kanaler, levererat av Tele2. Digital tv-mottagare krävs.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 62. Under året har 10 tillkommit och 12 avgått, vilket innebär att antalet medlemmar vid årets slut var 60. Sju bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningen är restriktiv till andrahandsuthyrning. Stadgarna föreskriver att uthyrning endast tillåts vid giltiga skäl för max ett år i taget, efter medgivande av styrelsen. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Under året har tre lägenheter hyrts ut i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande (vald av stämman) Ida Eriksson, 79:an

Ledamöter Sara Lindblom, 79:an
Gustav Norström Wiklund, 79:an
Johan Åslund, 79:an
Gudrun Hjorth, 79:an

Suppleanter Helen Haglund, 75:an
Desiré Lundqvist, 77:an

EW
et IF
Cm JÅ

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2023 är Ida Eriksson, Sara Lindblom, Helen Haglund och Desiré Lundqvist.

Styrelsen konstituerade sig den 30 maj. Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening. Suppleanterna kallas till styrelsens sammanträden. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav 7 efter årsmötet den 24 maj.

Styrelsens arbete

Efter årsstämman i maj välkomnades tre nya styrelseledamöter. Styrelsen har under året skött löpande ärenden gentemot leverantörer, medlemmar och lokalhyresgäster, samt ombesörjt att flera mindre åtgärdsarbeten utförts i fastigheten.

Revisorer

Årsmötet valde Elias Haraldsson till revisor med Eva Stein som revisorssuppleant för ett år, båda från företaget Moore Allegretto AB.

Valberedning

Årsmötet valde Christina Ohlsson (79:an) och Tomas Niemelä (77:an) till valberedning.

Föreningsstämma

2022 års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 24 maj. Stämman hölls på Indiska Källaren, Ölandsgatan 44, där föreningen bjöd på mat. Deltagande via poströst tilläts med stöd av riksdagens tillfälliga pandemilag. Ordförande på stämman var Hans Hagberg (77:an) och sekreterare var Ida Eriksson (79:an). 20 av 43 medlemslägenheter var representerade, varav tre via poströst.

Händelser under året

Vårstädning ordnades den 8 maj med 14 deltagare. Träd beskars, nytt gräs såddes och cykelskjulet tvättades. Efteråt ordnades gemensam fika. Höststädningen ställdes in på grund av snöfall.

Föreningens ekonomi

| Flerårsöversikt | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------|------|------|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2895 | 2739 | 2704 | 2682 | 2590 | 2354 | 2321 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 803 | 900 | 1022 | -1342 | 720 | 623 | 16 |
| Soliditet (procent) | 90,6 | 88,3 | 86,9 | 85,1 | 85,1 | 84,0 | 83,7 |
| Belåning/kvm boyta (kr) | 1601 | 2089 | 2401 | 2681 | 2831 | 2903 | 3151 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) | 451 | 451 | 451 | 451 | 451 | 451 | 451 |
| Energikostnad/kvm totalyta (kr) | 187 | 183 | 159 | 163 | 148 | 161 | 143 |
| Räntekänslighet (procent) | 3,6 | 4,6 | 5,3 | 5,9 | 6,1 | 6,3 | 6,9 |

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen planerar ingen avgiftshöjning under 2023.

Föreningen har ett positivt kassaflöde över tid. 2022 års resultat, med avskrivningar borträknade, blev 1 061 188 kr. Tack vare en låg belåningsgrad är även räntekänsligheten låg. Den anger hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning på 1 procent motsvarar.

Då inga stora underhållsåtgärder utfördes under 2022, samtidigt som räntorna steg, valde styrelsen att amortera 1 400 000 kronor på föreningens lån. Styrelsen räknar med att finansiera planerade åtgärder för 2023 med kassamedel. Närmast i tur står åtgärder efter OVK, därefter målning av plåttak och fönster mot gård, samt fortsatt översyn av avloppsrör på källarplan.

Lånebild vid årets slut

| Bank | Belopp (kr) | Ränta (%) | Lånet förfaller |
|--------------|-------------|-----------|-----------------|
| Stadshypotek | 4 600 000 | 2,87 | Rörligt |

EU
ett IE
Cox

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 44 806 204 | 4 053 604 | 2 290 090 | -3 449 599 | 900 457 | 50 537 174 |

Resultatdisposition
enligt föreningsstämman:

| | | | | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 329 400 | -329 400 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 900 457 | - 900 457 | |
| Årets resultat | | | | | 802 600 | 802 600 |
| Belopp vid årets utgång | 44 806 204 | 4 053 604 | 2 619 490 | -2 878 542 | 802 600 | 51 339 774 |

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|------------------|----------------|
| Ansamlad förlust | -2 878 542 |
| Årets resultat | <u>802 600</u> |
| Totalt | -2 075 942 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 434 400 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-2 510 342</u> |
| Totalt | -2 075 942 |

EW
M
IE
S
J

Ekonomi

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 895 036 | 2 739 725 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 8 632 | 41 428 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 903 668 | 2 781 153 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -1 704 801 | -1 494 095 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -91 994 | -91 994 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -258 588 | -258 588 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 055 383 | -1 844 677 |
| Rörelseresultat | | 848 285 | 936 476 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 40 480 | 38 720 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 887 | 459 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -88 052 | -75 198 |
| Summa finansiella poster | | -45 685 | -36 019 |
| Resultat efter finansiella poster | | 802 600 | 900 457 |
| Resultat före skatt | | 802 600 | 900 457 |
| Årets resultat | | 802 600 | 900 457 |

EA
gt
IE
Com
J

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 | 6 | 54 839 365 | 55 097 953 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 54 839 365 | 55 097 953 |
| Summa anläggningstillgångar | | 54 839 365 | 55 097 953 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 7 555 | 2 656 |
| Övriga fordringar | | 135 932 | 135 583 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 301 | 22 985 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 158 788 | 161 224 |
| <i>Kassa och bank</i> | 8 | | |
| Kassa och bank | | 1 650 691 | 1 970 890 |
| Summa kassa och bank | | 1 650 691 | 1 970 890 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 809 479 | 2 132 114 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 56 648 844 | 57 230 067 |

EKA
 EKH
 CW
 HE
 JA

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 48 859 808 | 48 859 808 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 619 490 | 2 290 090 |
| Övriga fonder | | 1 936 418 | 1 936 418 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 415 716 | 53 086 316 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 878 542 | -3 449 599 |
| Årets resultat | | 802 600 | 900 457 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 075 942 | -2 549 142 |
| Summa eget kapital | | 51 339 774 | 50 537 174 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 9 | 4 600 000 | 6 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 83 123 | 175 188 |
| Skatteskulder | | 40 894 | 10 449 |
| Övriga skulder | | 162 250 | 176 406 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 422 803 | 330 850 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 309 070 | 6 692 893 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 56 648 844 | 57 230 067 |

EB
9#
IF
CA
A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1% | (1,0%) |
| Tvättstuga och hiss | 10% | (10%) |
| Balkong och terrass | 2% | (2%) |
| Byggnadsförbättringar | 20% | (20%) |
| Inventarier | 0% | (10%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the word "Ett" and other illegible scribbles.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 250 164 | 1 250 164 |
| Hyror | 1 616 368 | 1 459 602 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 914 | 21 641 |
| Avgifter andrahandsuthyrning | 11 590 | 8 318 |
| Summa | 2 895 036 | 2 739 725 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| Erhållna bidrag | - | 36 000 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Vidarefakturerade kostnader | 8 632 | 5 428 |
| Summa | 8 632 | 41 428 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 16 623 | 23 920 |
| Städning | 47 882 | 38 105 |
| Tillsyn, hissar | 16 981 | 21 964 |
| OVK | 33 750 | - |
| Energideklaration | - | 8 750 |
| Trädgårdsskötsel | 4 562 | 7 357 |
| Snöröjning | - | 6 313 |
| Sotning/Brandskyddskontroll | 10 100 | - |
| Hisskötsel | 19 303 | 19 826 |
| Reparationer | 55 783 | 31 772 |
| El | 140 589 | 103 277 |
| Uppvärmning | 443 010 | 466 213 |
| Vatten | 76 910 | 79 960 |
| Sophämtning | 54 070 | 46 589 |
| Försäkringspremie | 59 526 | 57 131 |
| Fastighetsavgift bostäder | 68 355 | 65 655 |
| Fastighets skatt lokaler | 148 000 | 118 000 |
| Kostnader årsstämma | 4 525 | 3 884 |
| Övriga fastighetskostnader | 213 | 6 605 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 13 172 | 10 912 |
| Porttelefon/Porto | 7 264 | 7 089 |
| Revisionsarvode | 14 500 | 12 500 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 69 720 | 67 705 |
| Panter och överlåtelser | 22 041 | 26 478 |
| Medlemsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| Övriga externa tjänster | 3 936 | 5 025 |
| | 1 335 977 | 1 240 064 |
| Underhåll | | |
| Nytt gym | - | 24 599 |
| Målning soprumstak/lekplats | 45 250 | 28 744 |
| Nya hiss kablar | - | 50 000 |
| Stamarbeten | 323 574 | - |
| Uppgradering taksäkerhet/Nya värmekablar | - | 150 688 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 704 801 | 1 494 095 |

ett
Ett
1E
JA

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 70 000 | 70 000 |
| Sociala kostnader | 21 994 | 21 994 |
| Summa | 91 994 | 91 994 |

Föreningen har ingen anställd person

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 20 900 822 | 20 900 822 |
| -Ombyggnad | 3 641 166 | 3 641 166 |
| -Mark | 36 576 320 | 36 576 320 |
| | 61 118 308 | 61 118 308 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 020 355 | -5 761 767 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -258 588 | -258 588 |
| | -6 278 943 | -6 020 355 |
| Redovisat värde vid årets slut | 54 839 365 | 55 097 953 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 49 200 000 | 41 600 000 |
| Mark | 95 600 000 | 68 200 000 |
| | 144 800 000 | 109 800 000 |
| Bostäder | 130 000 000 | 98 000 000 |
| Lokaler | 14 800 000 | 11 800 000 |
| | 144 800 000 | 109 800 000 |

eH
 Can
 IE
 #

Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 813 422 | 813 422 |
| | 813 422 | 813 422 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -813 422 | -813 422 |
| | -813 422 | -813 422 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 8 Kassa och bank

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 650 691 | 1 970 890 |
| Summa | 1 650 691 | 1 970 890 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2022-12-31 | Skuldbelopp 2021-12-31 |
|-----------------|--------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | Rörligt lån | 2,87% | 4 600 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | | | - | 1 000 000 |
| | | | 4 600 000 | 6 000 000 |
| Kortfristig del | | | -4 600 000 | |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 30 000 000 | 30 000 000 |

ETD
9th
IE
C
gj

Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 3 / 5 2023


Ida Eriksson, ordförande

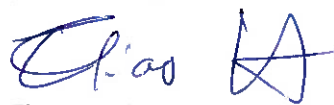

Gudrun Hjorth


Sara Lindblom


Johan Åslund


Gustav Norström Wiklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2023


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harvpinen 75-79

Org.nr 769604-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harvpinen 75-79 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 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 Harvpinnen 75-79 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 *Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 maj 2023



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor