

Brf Officershuset
Org nr 769617-0864

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 2022-05-03 samt extra föreningsstämma 2022-09-29 därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Lindh	Ordförande	2024 (Avgått pga flytt)
Peter Johansson	Ordförande	2023
Caroline Hallberg	Ledamot	2023
Catharina Wallérion	Ledamot	2024
Kennet Rajala	Ledamot	2024
Christine Norell Arlid	Suppleant	2023
Kerstin Berry	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande möten efter stämmorna.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-09-11.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Christensson på MGC och till revisorssuppleant valdes MGC.

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

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 3 i Västerås med adress Karlsgatan 4. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, vindsvåning och källarplan med undercentral, tvättstuga mm. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 6 lokaler.

Nybyggnadsår 1929, värdeår efter renoveringar 2008. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokaler hyrs ut. Föreningen har tillgång till sex p-platser. Total boyta 2 257 m², lokalyta 706 m².

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning, samt Martin Sollander AB om fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.
- Vid budgetarbetet inför 2023, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5,4 procent på grund av ökade kostnader för lån samt för el. Senaste höjningen skedde år 2013.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 506 422	2 475 096	2 356 800	2 450 310
Resultat efter finansiella poster	kr	-92 758	-263 605	-128 578	-109 802
Soliditet	%	64	64	64	63
Likviditet	%	332	265	288	321
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	642	642	642	642
Skuldsättning per kvm	kr	10 748	10 901	11 047	11 421
Energikostnad per kvm	kr	191	184	157	168
Räntekänslighet	%	22,0	22,3	22,6	23,4
Sparande per kvm	kr	317	311	308	294

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	59 380 000	1 669 021	-2 221 023	-263 605
Reservering till yttre fond		142 300	-142 300	
Ianspråktagande av yttre fond		-203 123	203 123	
Balansering av föregående års resultat			-263 605	263 605
Årets resultat				-92 758
Belopp vid årets utgång	59 380 000	1 608 198	-2 423 805	-92 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 423 804
Årets resultat	-92 758

-2 516 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 700
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-48 844
I ny räkning balanseras	-2 693 418

-2 516 562

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-92 758
Dispositioner	-176 856

Årets resultat efter dispositioner -269 614

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 785 054

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 506 422	2 475 096
Summa rörelseintäkter		2 506 422	2 475 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 041 962	-974 573
Periodiskt underhåll	4	-48 844	-203 123
Övriga externa kostnader	5	-73 448	-62 722
Arvoden och personalkostnader	6	-32 006	-32 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 846	-981 846
Summa rörelsekostnader		-2 178 106	-2 254 270
Rörelseresultat		328 316	220 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56 797	46 076
Räntekostnader		-477 871	-530 507
Summa finansiella poster		-421 074	-484 431
Resultat efter finansiella poster		-92 758	-263 605
Årets resultat		-92 758	-263 605
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-92 758	-263 605
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		48 844	203 123
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 700	-142 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-269 614	-202 782

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	87 464 137	88 445 983
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 464 137	88 445 983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 100	3 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 100	3 100
Summa anläggningstillgångar		87 467 237	88 449 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	44	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 900	42 146
Klientmedel i SHB		3 382 080	3 109 576
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 430 024	3 151 751
Summa omsättningstillgångar		3 430 024	3 151 751
Summa tillgångar		90 897 261	91 600 834

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		59 380 000	59 380 000
Fond för yttre underhåll		1 608 198	1 669 021
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 988 198</u>	<u>61 049 021</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 423 804	-2 221 023
Årets resultat		-92 758	-263 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 516 562</u>	<u>-2 484 628</u>
Summa eget kapital		58 471 636	58 564 393
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	17 450 512	20 185 420
Summa långfristiga skulder		<u>17 450 512</u>	<u>20 185 420</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 395 052	12 112 968
Leverantörsskulder		82 610	250 762
Skatteskulder		10 442	2 215
Övriga skulder	12	60 929	42 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		426 080	442 398
Summa kortfristiga skulder		<u>14 975 113</u>	<u>12 851 021</u>
Summa eget kapital och skulder		90 897 261	91 600 834

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	328 316	220 826
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	981 846	981 846
Erhållen ränta	13 117	15 076
Erhållna utdelningar	43 680	31 000
Erlagd ränta	-477 871	-530 507
	889 088	718 241
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-5 769	3 815
Ökning/minskning leverantörsskulder	-168 152	155 742
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	10 161	31 293
	725 328	909 091
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-452 824	-434 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-452 824	-434 199
Årets kassaflöde	272 504	474 892
Likvida medel vid årets början	3 109 576	2 634 683
Likvida medel vid årets slut	3 382 080	3 109 575

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,97 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 448 040	1 448 040
Hyror lokaler	882 504	853 332
Hyror parkering	40 800	40 800
Uppvärmningsavgifter	50 742	49 074
Övriga hyrestillägg	84 336	75 000
Övriga intäkter	0	8 850
Brutto	2 506 422	2 475 096
 Summa nettoomsättning	 <u>2 506 422</u>	 <u>2 475 096</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	103 122	91 630
Reparationer, löpande underhåll	99 984	155 855
Elavgifter	87 887	62 067
Uppvärmning	392 229	408 942
Vatten och avlopp	85 227	75 318
Renhållning	106 332	32 791
Försäkringar	39 303	34 174
Kabel-TV / Internet	0	4 500
Övriga fastighetskostnader	9 360	1 419
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 517	107 877
Summa driftskostnader	<u>1 041 961</u>	<u>974 573</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ny pump UC	19 855	0
Ny tvättmaskin	6 771	0
Ny torktumlare	14 761	0
OVK-besiktning	7 457	0
OVK-besiktning och rengöring ventilation	0	38 953
Entrédörrar	0	164 170
Summa periodiskt underhåll	<u>48 844</u>	<u>203 123</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>
Kommunikation	3 054	2 843
Revision	13 357	13 381
Föreningsmöten	10 000	2 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 439	39 363
Övriga förvaltningskostnader	4 318	4 035
Medlems- och föreningsavgifter	1 280	600
Summa övriga externa kostnader	73 448	62 722

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	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 006	7 006
Summa arvoden, personalkostnader	32 006	32 006

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 SHB	13 003	15 023
Övriga ränteintäkter	114	53
Utdelning*	43 680	31 000
Summa finansiella intäkter	56 797	46 076

* Utdelning år 2022 avser 37 200 kr från MBF Ek. För. samt 6 480 kr från Länsförsäkringar.
År 2021 avser hela beloppet utdelning från MBF Ek. För.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 517 646	92 517 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 517 646	92 517 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 390 354	-7 408 508
Årets avskrivningar	-981 846	-981 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 372 200	-8 390 354
Utgående planenligt värde	<u>83 145 446</u>	<u>84 127 292</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>87 464 137</u>	<u>88 445 983</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	35 400 000
Taxeringsvärde mark	15 358 000	12 032 000
	<u>68 358 000</u>	<u>47 432 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	60 000 000	40 000 000
Lokaler	8 358 000	7 432 000
	<u>68 358 000</u>	<u>47 432 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	44	29
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>44</u>	<u>29</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>
SHYP	2,69	3-månaders	5 830 072
SHYP	1,01	2025-01-30	5 830 072
SHYP	2,31	2023-01-30	8 191 048
SHYP	2,23	2025-01-30	4 742 372
NHYP	0,75	2026-01-21	7 252 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 845 564
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-452 824
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 942 228
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 450 512
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			29 581 444

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	50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	58 529	42 678
Skulder till MBF	2 400	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>60 929</u>	<u>42 678</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Johansson
Ordförande

Caroline Hallberg

Catharina Wallérion

Kennet Rajala

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER JOHANSSON

Peter Johansson

2023-03-31 14:00:56 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

CATHARINA WALLÉRION Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linnéa Catharina Wallérion

Catharina Wallérion

2023-04-05 05:20:39 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

CAROLINE HALLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE HALLBERG

Caroline Hallberg

2023-04-05 06:49:00 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

KENNET RAJALA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNET RAJALA

Kennet Rajala

2023-04-06 13:57:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

MATS CHRISTENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Gustav Christensson

Mats Christensson

2023-04-06 14:04:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Officershuset
Org.nr. 769617-0864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Officershuset för år 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 31 december 2022 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.

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 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

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. Risker 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 Officershuset för år 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:

- 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.

Västerås den

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MATS CHRISTENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Gustav Christensson

Mats Christensson

2023-04-06 14:06:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post