

# Årsredovisning 2022

Brf Gula Byn

716456-4374



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GULA BYN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-11-19. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-13.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sälen västra 4:31. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 1 795 kvm.

Föreningens fastighet, Sälen Västra 4:31 i Malung-Sälens Kommun, har en areal på 12 276 kvm.

På fastigheten som bebyggdes 1985, finns 11 byggnader med över och undervåningar innehållande tillsammans 42 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

40 st 3 rum och kök

2 st 5 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.



Styrelsens sammansättning

Anders Ström           Ordförande  
Christer Carlsson  
Matz Ekman  
Tomas Berg            Suppleant, Skistar AB

Valberedning

Per Kjäll.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna.

Revisorer

Tomas Ericson    Auktoriserad revisor    Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Planerade underhåll

2023/24    Yttertak och plåtdetaljer - Start renovering av samtliga byggnader  
2023/24    Uteplatserna - Nytt material, utökad yta  
2023/24    Betongelementen - Undergjutning (vissa), Uppsnyggning /ev. beklädnad  
2023/24    Körvägar inom fastigheten - Renovering av bärlager och ytskikt  
2023/24    Parkering - Översyn, underhåll, ev montering laddstolpar  
2023/24    Naturmark inom fastigheten - Översyn

Utförda historiska underhåll

2002    Ommålning av alla fasader, takfot, vindskivor, balkonger, fönster, dörrar och foder  
2003    Installation av elvärmessystem, MPC, för elementen i allrummen  
2010    Kanalrensning av fläktar och don  
2010    Ommålning av alla fasader, takfot, vindskivor, balkong, foder, fönster och dörrar

- 2011 Omläggning av parkering, uppgrävning, singelpåfyllnad och avgrusning
- 2012 Utbyte av alla radiatorer till oljefyllda elektroniska radiatorer
- 2013 Utbyte av alla torkskåp till energisnåla torkskåp
- 2013 Utbyte av alla varmvattenberedare och säkringsventiler
- 2013 Inmontering av avlopp i övervåningarnas skidförråd, p.g.a. vattenläckagerisk
- 2015 Ny installation av Wifi/bredband, med tillgång till MySkiStar Wifi
- 2015 Utbyte av alla takfläktar till nya med styrning för tryck och utetemperatur
- 2016 Entré- och förrådsdörrar. Utbyte av samtliga dörrar och lås
- 2016 Översyn och målning av utsatta fönsterpartier
- 2018 Orenoverade badrum Statusbesiktning (Ocab) och påtalat berörda medlemmar
- 2018 Målning gavlar(Golv & vägg i Mora)
- 2019 Energideklaration
- 2020 Lagning trall
- 2021 Besiktning av ventilationskanaler och fläktanslutningar. (Ventilations Service AB)
- 2022 Besiktning av våtrum (skidförråd, badrum avseende ytskikt, golvbrunnar, rör/installationer ) Ocab.

#### Övrig verksamhetsinformation

##### *Markbyte och markförsäljning*

#### Bakgrund:

Föreningen har under årens lopp genomfört regelbundet underhåll och även höjt standarden på maskiner/inventarier ( se Underhållsöversikten). Detta har kunnat ske genom god kostnadskontroll och extra avgiftsutdebiteringar vid omfattande åtgärder.

Ett alternativ för att säkra likviditeten för det planerade framtida yttre underhållet på byggnader, mark och yttre miljön , med ev. standard-höjningar utan större avgiftshöjningar, är att skapa en avyttringsbar mark som inte direkt nyttjas för vårt boende , få byggrätt på denna mark och sedan sälja denna mark till en exploitör. Stämman 2018 har fattat beslut och styrelsen har i november 2018 tecknat Överenskommelse om överlåtelse av mark och fastighetsreglering mellan föreningen och SkiStar AB.

Markbytet på ungefär 2300 kvm innebär att föreningen kommer åt en bit mark, som kommer att bilda en egen fastighet, med ett fantastiskt högt läge i väster mellan 2 pister och med byggrätter på kanske 600 kvm. Denna markbit/fastighet kan vid kommande försäljning till extern köpare för exploatering förstärka föreningen kassa med 4- 8 mkr.

Föreningen lämnar 911 kvm i norr ner mot Höken och 1385 kvm i öster ner mot Kopparbyn.

Planförslag och detaljplan för berört område togs fram för samråd september 2019. Granskningsförslag har

skickats in till kommun. Detaljplansförslag kommer att presenteras under våren och beräknas vinna laga kraft och antas under kvartal 2 2023. Markbyte enligt avtal med Skistar beräknas ske under kvartal 3 2023.

Försäljning av den nybildade fastigheten beräknas kunna ske under 2023.

### Medlemsinformation

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 64 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 574 719	1 573 443	1 573 260	1 573 260
Resultat efter fin. poster	108 045	95 344	214 458	106 068
Soliditet, %	97	97	97	97
Yttre fond	170 600	135 000	108 000	81 000
Taxeringsvärde	20 424 000	17 800 000	17 085 000	17 085 000
Bostadsyta, kvm	1 795	1 795	1 795	1 795
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	877	876	876	876
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 000 000	-	-	12 000 000
Fond, yttre underhåll	135 000	-	35 600	170 600
Balanserat resultat	-828 157	95 344	-35 600	-768 412
Årets resultat	95 344	-95 344	108 045	108 045
<b>Eget kapital</b>	<b>11 402 188</b>	<b>0</b>	<b>108 045</b>	<b>11 510 232</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-768 412
Årets resultat	108 045
Totalt	<u><b>-660 368</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	40 850
Balanseras i ny räkning	-701 218
	<u><u><b>-660 368</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 574 719	1 573 200
Rörelseintäkter		1 519	244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 576 238</b>	<b>1 573 444</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 216 352	-1 224 258
Övriga externa kostnader	7	-99 665	-69 932
Personalkostnader	8	-62 578	-74 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 996	-108 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 487 591</b>	<b>-1 478 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>88 647</b>	<b>95 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 398	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	0	-30
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>19 398</b>	<b>-30</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>108 045</b>	<b>95 344</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>108 045</b>	<b>95 344</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	9 493 008	9 602 004
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 493 008</b>	<b>9 602 004</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 493 008</b>	<b>9 602 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 860	13 800
Övriga fordringar	11	73 643	76 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 203	11 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 706</b>	<b>101 278</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 167 935	2 014 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 167 935</b>	<b>2 014 307</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 364 641</b>	<b>2 115 585</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 857 649</b>	<b>11 717 589</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		170 600	135 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 170 600</b>	<b>12 135 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-768 412	-828 157
Årets resultat		108 045	95 344
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-660 368</b>	<b>-732 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 510 232</b>	<b>11 402 188</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		25 871	3 502
Skatteskulder		7 939	7 697
Övriga kortfristiga skulder		-362	4 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	313 969	299 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>347 417</b>	<b>315 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 857 649</b>	<b>11 717 589</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 014 307</b>	<b>1 773 337</b>
Resultat efter finansiella poster	108 045	95 344
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	108 996	108 996
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>217 041</b>	<b>204 340</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 428	52 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 016	-16 117
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>153 629</b>	<b>240 970</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>153 629</b>	<b>240 970</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 167 935</b>	<b>2 014 307</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Gula Byn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

## Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 574 719	1 573 260
Övriga intäkter	1 519	184
<b>Summa</b>	<b>1 576 238</b>	<b>1 573 444</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Yttre skötsel	115 009	131 566
<b>Summa</b>	<b>115 009</b>	<b>131 566</b>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer och underhåll	26 318	14 558
<b>Summa</b>	<b>26 318</b>	<b>14 558</b>
<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	544 080	570 194
Sophämtning	83 079	75 516
Vatten	269 654	269 421
<b>Summa</b>	<b>896 813</b>	<b>915 131</b>
<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	73 844	68 119
Fastighetsskatt	64 116	55 894
Kabel-TV	40 252	38 990
<b>Summa</b>	<b>178 212</b>	<b>163 003</b>
<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	47 565	45 172
Revisionsarvoden	12 445	10 688
Övriga externa tjänster	31 735	2 920
Övriga förvaltningskostnader	7 921	11 152
<b>Summa</b>	<b>99 665</b>	<b>69 932</b>
<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner, arbetare	1 500	0
Sociala avgifter	7 452	15 988
Styrelsearvoden	47 950	53 220
Övriga personalkostnader	5 676	5 676
<b>Summa</b>	<b>62 578</b>	<b>74 884</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga räntekostnader	0	30
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 000 000	12 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 397 996	-2 289 000
Årets avskrivning	-108 996	-108 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 506 992</u>	<u>-2 397 996</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>9 493 008</b></u>	<u><b>9 602 004</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 100 000	1 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 960 000	13 560 000
Taxeringsvärde mark	4 464 000	4 240 000
<b>Summa</b>	<b>20 424 000</b>	<b>17 800 000</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	73 643	76 185
<b>Summa</b>	<b>73 643</b>	<b>76 185</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	77 989	0
Förvaltning	11 891	11 293
Övr förutb kostn och uppl int	19 323	0
<b>Summa</b>	<b>109 203</b>	<b>11 293</b>

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	11 388	10 331
El	93 643	90 334
Förutbetalda avgifter/hyror	199 278	199 278
Uppl kostn löner	9 660	0
<b>Summa</b>	<b>313 969</b>	<b>299 943</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Ström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christer Carlsson

\_\_\_\_\_  
Matz Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson Borev Revision AB  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 641c0c09334183cb2960ee49

**Finalized at:** 2023-04-28 09:05:15 CEST

**Title:** Brf Gula Byn, 716456-4374 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** Fb7E9AG6EWJC8mhxtZPZXCAbXFsd5ZeZBONfifrcJJ8=-2

**Initiated by:** matz.ekman@telia.com (*matz.ekman@telia.com*) via Brf Gula Byn 716456-4374

## Signees:

- Christer Johan Martin Carlsson signed at 2023-03-23 20:15:03 CET with Swedish BankID (**19770727-XXXX**)
- Anders Ström signed at 2023-03-23 10:59:40 CET with Swedish BankID (**19460216-XXXX**)
- Tomas Ericson signed at 2023-04-28 09:05:14 CEST with Swedish BankID (**19780828-XXXX**)
- Karl Mats Lennart Ekman signed at 2023-03-23 09:27:13 CET with Swedish BankID (**19601221-XXXX**)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Byn, org.nr 716456-4374

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Byn för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 Bostadsrättsföreningen Gula Byn för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 09:06

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 27.04.2023 15:46

DOCUMENT ID:

Syc0hgdm2

ENVELOPE ID:


rJK02xOX3-Syc0hgdm2

DOCUMENT NAME:

Brf Gula Byn - RB 2022 - för sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	 Signed	28.04.2023 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	28.04.2023 09:05	Low	IP: 78.71.20.88

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed