

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I avsnittet åren som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2022.....	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter	3
Medlemmar	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Årsavgifter & Hyror.....	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Miljö- och energi	4
Lokalhyresgästerna....	4
Förvaltningen	4
Fritidsverksamhet, grannsam verkan, information.....	4
Grannsamverkan	4
Trivsel, gemenskap, ansvar.....	4
Information och kommunikation	5
Föreningen	5
Underhålls- och investeringsplan....	6
Förvaltningen	6
Ekonomi.....	7
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	8
Flerårsöversikt	8
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen	8
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar.....	10
Förändring av eget kapital	10
Förslag till disposition av årets resultat	10
Motioner vid 2022 års föreningsstämma.....	11
Åren som kommer	11
Investerings och underhållsplan	11
Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, noter etc	13
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H, I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S, U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				-
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER				604

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler

Totala lägenhetsytan 43 600 m²

Totala lokalytan 6 300 m²

Total yta 49 900 m²

Totalt antal uteparkeringsplatser 421

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 40 kundplatser på torget, två för funktionsnedsatta och åtta uthyrda platser

Totalt antal garageplatser för bil 148

Antal parkeringsplatser för motorcykel 15

Varav antal elladdplatser 74

Föreningens fastigheter är byggda 1962-1965. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 785 (778 f.å) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har 62 (47 f.å) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året har avgiften för lägenheterna varit oförändrad.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

I enlighet med de nya parkeringsavtalen har styrelsen möjlighet att höja med 2,5 procent per år, vilket också gjordes från 1 januari 2022 samt även 1 januari 2023.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har följande projekt genomförts; Renovering av bärande pelare i punkthusen. Installation av 70 laddstolpar och infrastruktur kring dessa i våra garage och på våra parkeringar. Ommålning av samtliga trapphus har startats upp och förväntas avslutas under 2023. Arbetet med ommålning startade i början 2022.

Miljö- och energi

Föreningen tillhandahåller i källsorteringshusen möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål.

Styrelsen startade ett projekt som syftar till att göra föreningen mer energieffektiv.

Lokalhyresgästerna

Två hyreslokaler har bytt hyresgäster under året. Några hyresavtal har även förhandlats om. Vid utgången av 2022 var i stort sätt samtliga lokaler uthyrda.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastighetsägarna och marken enligt avtal med Grön Stad (tidigare Svensk Markservice). Avtalet med Fastighetsägarna förlängdes i slutet av 2022.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen och förvaltningen har hand om tillsynen .

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 261 (202) medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana. Föreningen har en gästlägenhet med fyra bäddar.

Bostadsrättsföreningen har ingått avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupdalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsåtra. Medlem i HSB Brf Skärsåtra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna och tar även hand om våra gemensamma lokaler. Det har varit begränsade aktiviteter under pandemin och året efter. Fler frivilliga till Trivselgruppen välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev som skickas minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum.

Nyhetsbrevet är tillgängligt på porttavlor, e-post eller kan hämtas på expeditionen. Distribution med e-post sker till cirka 300 medlemmar som har lämnat sin e-postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se.

Utöver nyhetsbrevet delas information ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till föreningsstämman. I december genomförde styrelsen ett föreningsmöte i Föreningslokalen. Trivselgruppen serverade glögg, lussebullar och pepparkakor på ett uppskattat sätt.

Förvaltningen informerar också via porttavlor.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastighetsägarna Service, via e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Antalet närvarande röstberättigade var 70 medlemmar. Föreningsstämman hölls i Skärsåtra Skolas matsal.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Michael Tranell
Vice ordförande	Andre Prejner
Ekonomiansvarig	Lars Sunden
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Cecilia Landsberger
	Klas Engdal
	Rolf Håkansson
	Johanna Athley (från 24/5)

Ledamot utsedd av HSB Stockholm under 2022 Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2023 är Michael Tranell, Inga Lill Ankarberg, Andre Prejner och Cecilia Landsberger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har, från årsstämman 2022, varit Andre Prejner, Michael Tranell, Lars Sunden och förvaltaren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingemar Svensson
Sven-Erik Wånell
Joakim Mattsson

Föreningsvald ordinarie revisor
Suppleant
Förordnad revisor av HSB Riksförbund
BoRevision AB

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholmsdistrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg
Ingrid Hjärthner
Berith Westman
Camilla Öhman

Lars Sunden
Hans Wiklund
Michael Tranell

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen arbetar i arbetsgrupper där resurser ökas eller minskas beroende på arbetsuppgifterna. Under året har även ett arbetsutskott (AU) varit verksamt.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar. Under 2022 togs beslut om en ny underhållsplan. Underhållsplanen har framtagits av Stoft Fastighetsteknik AB tillsammans med styrelsen.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande fem år redovisas nedan.

Förvaltningen

Förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB under ledning av Justina Anisian, fastighetsförvaltare samt Kenny Salander, biträdande fastighetsförvaltare. Fastighetsskötare är Hampus Aplemark, som vid behov får hjälp av Alexander Dufvenberg och Thomas Johansson. Expeditionen har under året varit bemannad tisdag 10-18 och torsdag 13-19.

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelser, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Även föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) slöts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalen med Fastighetsägarna omförhandlades och förlängdes under 2022.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Grön Stad.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett underskott på 2,85 mnkr (överskott på 2,7 mnkr f.å). Underskottet förklaras med att renoveringen av trapphusen först belastat resultatet och därefter reglerats genom avräkning mot underhållsfonden. Se tilläggsupplysningar i anslutning till årets resultaträkning.

Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen en god ekonomisk ställning och kunnat ha låga eller inga avgiftshöjningar de senaste åren och klarat av underhålls- och investeringsbehov.

Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 34,2 mnkr, 0,3 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 79 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för 12 procent, hyror för garage och parkeringsplatser för sju procent och övriga intäkter för två procent.

De största enskilda kostnadsposterna var underhåll 5,9 mnkr, fjärrvärme, 4,8 mnkr, och avskrivningar, 6,7 mnkr. Löpande underhåll och reparationer av fastigheterna uppgick till totalt 1,2 mnkr (1,7 mnkr f.å). Räntekostnaderna var 1,6 mnkr (1,7 mnkr 2021)

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2022 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB för den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Grön stad (tidigare Svensk Markservice) om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nornor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Göteborg Energi Din El AB. Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

KabelTV svarar Tele2 (COM Hem) för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter har en ålder då det krävs och kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning. De lån som föreningen har, har till största delen upplånats i samband med det genomförda stambytet och i samband med det, de renoverade våtutrymmena. Föreningen har under tidigare år gynnats av en hög andel rörliga lån och ett fallande ränteläge. Under de senaste åren har föreningen bundit en stor del av lånen på längre löptider, vilket under 2022 givit en snittränta

under en procent på hela låneportföljen. Detta gör föreningen mindre räntekänslig i nuläget.

Givet att hela lånestocken är rörlig ger varje procents höjning av räntorna en ökad kostnad om cirka 1,74 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2022/23 uppgick till 174 mnkr (177 mnkr 2021/22). I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 240 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2022	2021	2020	2019	2018
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	5 121	5 295	4 438	5 044	5 044
Fjärrvärme (kr)	4 806 144	4 620 079	4 110 045	4 380 287	4 804 729
El (kWh)	870 845	1 003 028	975 659	963 595	986 542
El (kr)	2 552 965	1 955 794	1 235 084	1 527 937	1 525 542
Total kostnad	7 359 109	6 575 873	5 345 129	5 908 224	6 330 271
Kr/kWh	1,22	1,04	0,99	0,98	1,05
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	60 541	60 541	58 288	56 081	57 160
Kostnad (kr)	1 418 930	1 623 564	1 290 387	838 367	840 415
Kr/kbm	23,44	26,82	22,14	14,95	14,70
Sophämtning					
Kostnad (kr)	1 101 798	840 220	649 772	1 137 208	1 137 208

Uppgifterna från år 2018 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav den skenbart högre förbrukningen 2018 och samma förbrukning 2021 och 2022). Fjärrvärmeföretaget kommer att öka med cirka åtta procent 2023.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	34 191	34 293	34 689	36 413	36 240
Resultat efter finansiella poster	-2 851	2 684	4 388	5 185	6 792
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	617	616	650	683	683
Totala intäkter kr/kvm bostads- och lokalyta	685	687	693	730	726
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta	197	201	274	257	275
Belåning, kr/kvm bostads- och lokalyta	3 479	3 549	3 469	3 336	3 448
Belåningsgrad	16%	22%	21%	21%	25%
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	32	33	34	36	33
Räntekänslighet	6%	7%	6%	6%	6%

Eget kapital	75 411	78 262	75 578	71433	66 248
Soliditet	29%	29%	29%	29%	27%
Drift och underhåll kr/kvm bostads- och lokalyta	553	443	432	417	392
Energikostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	147	132	107	118	127
Avskrivningar kr/kvm	135	135	126	114	112

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251 > kr/kvm; normalt: 171-250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101-170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsåtra har således ett normalt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm, total yta

Rörelseintäkter	34 191 145
Rörelsekostnader	-35 440 498
Finansiella poster	-1 601 832
Årets resultat	-2 851 185
Planerat underhåll	5 936 038
Avskrivningar	6 731 341
Årets sparande	9 816 194
Årets sparande per kvm, total yta	197

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	26 865 248	39 709 900	2 683 679
Reservering till fond			1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av fond			-5 666 418	5 666 418	
Balanserad i ny räkning				2 683 679	-2 683 679
Årets resultat					-285 1185
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	22 423 830	46 834 996	-2 851 185

Förslag till disposition av årets resultat -

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	42 393 578
Årets resultat	-285 1185
Summa	39 542 393
Styrelsens disposition	
Reservering till underhållsfond	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	5 666 418
Summa till stämmans förfogande	43 983 811
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	43 983 811

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar (sid 13 och framåt).

Motioner vid 2022 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2022 behandlades fyra motioner. Ingen motion bifölls.

Åren som kommer

En ny underhållsplan har utarbetats under 2021 och antogs 2022. Planen omfattar tiden fram till 2051. Nedan den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2023 och de följande fyra åren fram till och med 2027.

Arbetet med att vara en väl underhållen och klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet ökar och skicket förbättras av såväl lägenhets- som kommersiella ytor.

Investerings och underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar som lånefinansieras. Den långsiktiga underhållsplan som fastställdes under 2022 ligger till grund för de närmaste fem årens planerade underhållsåtgärder och investeringar. Underhållsplanen revideras årligen.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är:

2023

Renovering och byte av elcentral i varmgaraget.

Fortsatt målning och uppfräschning av trapphus.

Projektering av kommande fönsterbyte 2024-2025

Asfaltering av gångvägar etc. med nya slitlager.

Relining av dagvattenledningar.

Byte av skadade och uttjänta liggande avloppsledningar

Spolning, undersökning och byte av enstaka delar avloppsrör i centrum,

Byte entrebelysningar för att spara energi.

OVK besiktning av ventilationssystem i Centrum och tvättstuga

OVK, ventilationsåtgärder i låghusen

Inventering och projektering inför byte av låssystem i gemensamma utrymmen

2024

Start av fönsterbyten när slutlig projektering är klar.

Renovering av fasader och fönster i Centrum

Renovering av ventilationsaggregat centrum som försörjer föreningslokal etc.

Underhållsspolning avloppssystem i låghus.

Underhållsspolning avloppssystem i punkthus.

Renovering av mark och parkering mm vid Pyrolavägen 27-45

2025

Fortsatt arbete med fönsterbyten.

Byte av låssystem i gemensamma utrymmen

OVK besiktning av ventilationssystem i höghus

OVK besiktning av ventilationssystem i låghus

OVK besiktning av ventilationssystem i punkthus

Omläggning av takbeklädnad samtliga låghus.

Underhållsspolning avloppssystem i höghus.

Renovering av hisselektronik höghus och punkthus

Renovering av mark och parkering mm vid Pyrolavägen 52-64 och 47-55.

Omläggning höghusens tak

2026

Avslutande arbete med fönsterbyten

Renovering av mark och parkering mm vid Pyrolavägen 26-50.

Byte av dräneringsledningar i kulvertar i låghusen

2027

Renovering av kallgarage.

Renovering av tätskikt på garagetak vid punkthus, Pyrolavägen **11-15.**

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	33 890 648	33 961 430
Övriga rörelseintäkter		300 497	331 433
		<u>34 191 145</u>	<u>34 292 863</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-27 618 889	-22 109 252
Övriga externa kostnader	4	-596 863	-609 170
Personalkostnader	5	-493 405	-524 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 731 341	-6 707 498
Rörelseresultat		<u>-1 249 353</u>	<u>4 342 910</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 744	2 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 603 576	-1 661 565
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 851 185</u>	<u>2 683 679</u>
Resultat före skatt		<u>-2 851 185</u>	<u>2 683 679</u>
Årets resultat		<u>-2 851 185</u>	<u>2 683 679</u>
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 225 000	
Disposition underhållsfond		5 666 418	
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		4 441 418	
Överskott efter förändring av underhållsfond		1 590 233	

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	249 731 429	255 493 163
Inventarier och installationer	7	747 412	818 137
Pågående nyanläggningar	8	5 339 436	464 738
		<u>255 818 277</u>	<u>256 776 038</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	350	350
		<u>350</u>	<u>350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>255 818 627</u>	<u>256 776 388</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		222 264	236 376
Övriga fordringar	10	2 563 070	8 166 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 213 716	1 174 598
		<u>3 999 050</u>	<u>9 577 920</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 042	2 630
Summa omsättningstillgångar		<u>4 001 092</u>	<u>9 580 550</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>259 819 719</u>	<u>266 356 938</u>

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		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		22 423 830	26 865 248
		<u>31 426 730</u>	<u>35 868 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		46 834 996	39 709 900
Årets resultat		-2 851 185	2 683 679
		<u>43 983 811</u>	<u>42 393 579</u>
Summa eget kapital		<u>75 410 541</u>	<u>78 261 727</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		103 950 000	141 368 060
		<u>103 950 000</u>	<u>141 368 060</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		69 668 060	35 750 000
Leverantörsskulder		2 937 614	3 908 776
Skatteskulder		59 432	68 088
Övriga kortfristiga skulder	12	3 003 781	3 275 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 790 291	3 724 822
		<u>80 459 178</u>	<u>46 727 151</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>259 819 719</u>	<u>266 356 938</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 851 185	2 683 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 731 341	6 707 498
		<u>3 880 156</u>	<u>9 391 177</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 880 156	9 391 177
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-176 985	-77 201
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-186 034	-105 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 517 137	9 207 982
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-5 773 580	-9 557 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 773 580	-9 557 748
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-3 500 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 500 000	4 000 000
Årets kassaflöde		-5 756 443	3 650 234
Likvida medel vid årets början		7 935 452	4 285 218
Likvida medel vid årets slut		2 179 009	7 935 452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Byggnader	1-10%	1-10%
Ombyggnationer	2-5%	2-5%
Inventarier	20%	20%

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	26 895 252	26 864 163
Hyrer	6 856 706	6 677 116
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	138 691	123 165
Övriga hyresintäkter	300 496	296 986
Summa	34 191 145	33 961 430

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 575 689	1 411 048
Städning	808 361	767 265
Tillsyn, besiktning, kontroller	334 360	688 324
Trädgårdsskötsel	1 621 573	1 469 794
Snöröjning	459 240	452 793
Sotning	10 976	18 848
Reparationer	1 196 570	1 727 859
El	2 552 965	1 955 794
Uppvärmning	4 806 144	4 620 079
Vatten	1 418 930	1 623 564
Sophämtning	1 101 798	840 220
Försäkringspremie	961 695	802 473
Fastighetsavgift bostäder	917 476	881 236
Fastighetsskatt lokaler	321 420	306 600
Övriga fastighetskostnader	458 594	505 654
Kabel-tv/Bredband/IT	780 573	778 277
Förvaltningsarvode ekonomi	503 303	501 816
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	56 933	219 766
Panter och överlåtelse	121 138	116 743
Förvaltningsarvode teknik	1 035 406	999 096
Teknisk förvaltning utöver avtal	214 412	282 600
Juridiska åtgärder	235 055	329 632
Övriga externa tjänster	190 240	188 082
	21 682 851	21 487 563
Underhåll		
Lokaler	41 600	63 136
Gemensamma utrymmen	5 272 352	-
Ventilation	154 562	-
Stambyte	250 000	-
Lås	5 710	-
Byggnad	-	325 311
Mark	211 814	233 242
	5 936 038	621 689
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	27 618 889	22 109 252

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto / Telefon	35 480	64 855
Konsultarvode	469 810	453 537
Revisionarvode	91 573	90 778
Summa	596 863	609 170

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden:	391 018	418 074
Sociala kostnader	102 387	105 959
	493 405	524 033

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	300 670 770	300 670 770
-Ombyggnad	34 830 758	21 078 188
-Mark	5 185 685	5 185 685
-Markanläggning	1 083 343	1 083 343
-Årets investeringar	1 400 850	13 752 570
Omklassificering/utrangering	-531 330	-
Vid årets slut	342 640 076	341 770 556
-Vid årets början	-86 277 393	-79 664 110
-Årets avskrivning enligt plan	-6 631 254	-6 613 283
Vid årets slut	-92 908 647	-86 277 393
Redovisat värde vid årets slut	249 731 429	255 493 163
Taxeringsvärde		
Byggnader-bostäder	522 000 000	412 600 000
Byggnader-lokaler	25 724 000	20 191 000
Mark-bostäder	534 000 000	361 800 000
Mark-lokaler	9 400 000	10 469 000
	1 091 124 000	805 060 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 632 218	1 632 218
-Nyanskaffningar	29 362	
	<u>1 661 580</u>	<u>1 632 218</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-814 081	-719 866
-Årets avskrivning	-100 087	-94 215
	<u>-914 168</u>	<u>-814 081</u>
Redovisat värde vid årets slut	747 412	818 137

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	464 738	-
Omklassificeringar/kostnadsfört underhåll	-1 400 850	-
Investeringar	6 275 548	464 738
Redovisat värde vid årets slut	5 339 436	464 738

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
-Andelar i HSB	350	350
Redovisat värde vid årets slut	350	350

Not 10 Övriga fordringar

	2022	2021
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	2 176 967	7 932 822
Skattekonto	270 642	234 124
Övrigt	115 461	
	<u>2 563 070</u>	<u>8 166 946</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-30	0,93%	26 700 000	600 000	27 300 000
Stadshypotek	2025-01-30	0,52%	27 300 000	600 000	27 900 000
Stadshypotek	2023-10-30	1,35%	25 200 000	600 000	25 800 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,92%	26 200 000		26 200 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,99%	9 318 060	600 000	9 918 060
Nordea Hypotek	2023-03-28	2,28%	8 000 000		8 000 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	0,68%	23 750 000	500 000	24 250 000
Nordea Hypotek	2023-01-19	2,10%	27 150 000	600 000	27 750 000
			173 618 060	3 500 000	177 118 060
kortfristig del			-69 668 060		-35 750 000
långfristig del			103 950 000		141 368 060

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-47 540	66 389
Hysesdepositioner	734 652	734 652
Fond för innre underhåll	2 316 669	2 470 616
Övriga skulder		3 808
	3 003 781	3 275 465

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning för lägenheter har skett med fyra procent den första april 2023..

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	204 808 700	204 808 700
Summa ställda säkerheter	204 808 700	204 808 700

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Lidingö / 2023

Michael Tranell
Ordförande

Inga Lill Ankarberg

Klas Engdal

Rolf Håkansson

Stefan Johansson

Cecilia Landsberger

André Prejner

Lars Sundén

Johanna Athley

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ingemar Svensson
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-04-25 14:07:03 UTC



KLAS ENGDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19650604xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-25 15:24:10 UTC



Rolf Håkan Håkansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19640515xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-25 17:03:22 UTC



Lars Göran Bertil Sundén

Styrelseledamot

Serienummer: 19441223xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-25 18:43:35 UTC



ANDRÉ PREJNER

Styrelseledamot

Serienummer: 19831029xxxx

IP: 178.73.xxx.xxx

2023-04-25 19:11:56 UTC



Ingalill Christina Ankarberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19500121xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-25 20:18:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: L55E6-YE45Z-FUJIK-L35WN-7ZT7O-VHPEV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHAEL TRANELL

Styrelseordförande

Serienummer: 19590713xxxx

IP: 81.65.xxx.xxx

2023-04-26 06:35:54 UTC



JOHANNA ATHLEY

Styrelseledamot

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-26 07:31:11 UTC



CECILIA LANDSBERGER

Styrelseledamot

Serienummer: 19780312xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-26 09:17:21 UTC



INGEMAR SVENSSON

Internrevisor

Serienummer: 19390620xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-26 13:12:19 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-26 15:56:09 UTC



Penneo dokumentnyc-kei: L55E6-YE45Z-FUJJK-L35WN-7ZT7O-VHPEV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skärsåtra i Lidingö, org.nr. 713600-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skärsåtra i Lidingö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGEMAR SVENSSON

Internrevisor

Serienummer: 19390620xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-26 07:34:40 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-26 15:55:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>