



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta
769634-5789
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 juni 2017 förvärvat fastigheten Glavsfjorden 6 i Stockholms kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har Entreprenören uppfört tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 144 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 044 m². Föreningen disponerar över 52 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiförbrukning är 73 kWh/m² och år.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal, städtrum samt utrymme för källsortering. I fastigheten finns även cykelverkstad, cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns upplåtet officialservitut avseende skyddszon för allmän trafikunnel (Södra länken).

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokal (garage) t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Parkman i Sverige AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 2024-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett med slutsammanträde den 1 juni 2022. Entreprenaden godkändes i sin helhet vid slutbesiktning och föreningens femåriga garantitid från Entreprenören började därmed löpa. Föreningen har per 13 juni 2022 även erhållit slutligt slutbevis från kommunen.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 april 2018. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 maj 2018.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under 2022 har avgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) har under året varit 688 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 35,20 kr/m³. Styrelsen har beslutat om en höjning med 2,25 procent från och med den 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 703 kr/m² efter avgiftshöjningen. Kostnaden för varmvatten debiteras med 35,2 kr/m³.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 22 juni 2022.

Under året har föreningen amorterat 342 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan och ekonomiska plan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 20 maj 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2022.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2022 följande utseende:

Anskaffningskostnad	676 620 000	Insatser	367 791 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	194 849 000
		Lån	114 000 000
	<hr/>		<hr/>
	676 640 000		676 640 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 676 640 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2019. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (21) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (en) lägenheter upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	212
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	25
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	217

Styrelse

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma den 28 juni 2022 haft följande sammansättning:

Mattias Holmström	Ledamot	Ordförande
Tove Laxvik	Ledamot	
Laura Correnti	Ledamot	
Victor Larsson	Ledamot	
Tommy Larsson	Ledamot	
Marie Nordstrand	Suppleant	
Mattias Haglund	Suppleant	
Jonathan Bobin	Suppleant	
Emmelie Renlund	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Robert Ström, Eva Fredriksson Voojärv och Lennart Wirén som ordinarie ledamöter ur styrelsen och Lisse-Lotte Bolin som suppleant.

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

Styrelsen har hållit 13 (14) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Sofia Tillman Sammankallande
Matti Sunesson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2017.

Nyckeltal	2022
Nettoomsättning	3 686
Resultat efter finansiella poster	886
Soliditet (%)	82,5
Bokfört värde per m ² boarea kr	74 674
Lån per m ² boarea	12 567
Genomsnittlig skuldränta %	2,7
Fastighetens belåningsgrad	16,8

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	resultat
Belopp vid årets ingång	506 588 000		
Ökning under året	56 052 000		
Omklassificering	-194 849 000	194 849 000	
Årets resultat			885 607
Belopp vid årets utgång	367 791 000	194 849 000	885 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	885 607
Totalt	885 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	678 300
Balanseras i ny räkning	207 307
Totalt	885 607

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2022 till och med 31 december 2022.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 686 499	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 910 640	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 400 480	0
Övriga externa kostnader	5	-463 926	0
Personalkostnader	6	-63 476	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265 862	0
Summa rörelsekostnader		-3 193 744	0
Rörelseresultat		2 403 395	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 463	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 519 251	0
Summa finansiella poster		-1 517 788	0
Årets resultat		885 607	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 16	675 354 138	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	133 719	0
Pågående nyanläggning	9, 16	0	626 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		675 487 857	626 250 000
Summa anläggningstillgångar		675 487 857	626 250 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92 111	47 789
Övriga fordringar	10	6 313 862	9 424 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	239 901	120 986
Summa kortfristiga fordringar		6 645 874	9 593 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		787 838	3 397 680
Summa kassa och bank		787 838	3 397 680
Summa omsättningstillgångar		7 433 712	12 991 421
SUMMA TILLGÅNGAR		682 921 569	639 241 421

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		562 640 000	506 588 000
Summa bundet eget kapital		562 640 000	506 588 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		885 607	0
Summa fritt eget kapital		885 607	0
Summa eget kapital		563 525 607	506 588 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 16	90 242 400	0
Summa långfristiga skulder		90 242 400	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	13, 16	23 415 600	122 887 222
Leverantörsskulder		1 312 656	0
Skatteskulder		120 000	54 000
Övriga skulder	14	38 597	9 195 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 266 709	517 117
Summa kortfristiga skulder		29 153 562	132 653 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		682 921 569	639 241 421

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	885 607	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 265 862	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 151 469	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-44 322	-47 789
Förändring av kortfristiga fordringar	-119 186	-63 499
Förändring av leverantörsskulder	1 312 656	0
Förändring av kortfristiga skulder	-5 340 893	5 026 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 040 276	4 915 334
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-50 503 719	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 503 719	0
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	56 052 000	0
Upptagna lån	114 000 000	443 191
Amortering av lån	-342 000	0
Amortering av byggnadskreditiv	-122 887 222	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 822 778	443 191
Årets kassaflöde	-5 721 217	5 358 525
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 822 645	7 464 120
Likvida medel vid årets slut avser Kassa och bank samt Klientmedelskontot	7 101 428	12 822 645

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 3 520 026 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 918 817	0
Hyror garage och parkeringsplatser	402 385	0
Övernattningslägenhet	20 800	0
Andrahandsuthyrning	4 425	0
Bredband	190 080	0
Vatten	149 627	0
Övriga fakturerade kostnader	364	0
Öresavrundning	1	0
	3 686 499	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Entreprenören enligt avtal	1 910 640	0
	1 910 640	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Larm och bevakning	6 600	0
Städ	1 188	0
Fastighetsskötsel	18 860	0
Sommar-och vinterunderhåll	63 539	0
Mattservice	3 821	0
Reparationer och underhåll	188 371	0
El	330 101	0
Värme	274 393	0
Vatten	141 318	0
Avfall	68 726	0
Försäkring	67 821	0
Fastighetsskatt	39 297	0
Bredband	196 445	0
	1 400 480	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	14 887	0
Revision	8 000	0
Ekonomisk förvaltning	71 875	0
Teknisk förvaltning	261 876	0
Konsultkostnader	46 128	0
Bankkostnader	669	0
Serviceavtal	20 003	0
Övriga externa kostnader	40 488	0
	463 926	0

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode		
Arvode	48 300	0
Sociala kostnader	15 176	0
	63 476	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	50 370 000	0
Omklassificeringar	626 250 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 620 000	0
Årets avskrivningar	-1 265 862	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 265 862	0
Utgående redovisat värde	675 354 138	0
Taxeringsvärden byggnader	307 600 000	209 400 000
Taxeringsvärden mark	180 000 000	115 000 000
	487 600 000	324 400 000
Bokfört värde byggnader	302 540 186	0
Bokfört värde mark	372 813 952	0
	675 354 138	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	133 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 719	0
Utgående redovisat värde	133 719	0

Not 9 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	626 250 000	626 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 250 000	626 250 000
Omklassificeringar	-626 250 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-626 250 000	0
Utgående redovisat värde	0	626 250 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	6 313 591	9 424 966
Skattekonto	271	0
	6 313 862	9 424 966

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen inbetalning av garageintäkter	0	72 356
Försäkring	95 929	48 630
Serviceavtal	25 316	0
Bredband	64 656	0
Vatten	54 000	0
	239 901	120 986

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del, amortering 2023	684 000:-
Kortfristig del, lån med villkorsändring 2023	22 731 600:-
Total kortfristig del	23 415 600:-
Långfristig del	90 242 400:-

	2022-12-31	2021-12-31
Långgivare Ränta Slutbetalningsdag		
Stadshypotek 2,39% 2023-06-30	22 731 600	0
Stadshypotek 3,13% 2024-06-30	22 731 600	0
Stadshypotek 3,37% 2025-06-30	22 731 600	0
Stadshypotek 3,46% 2026-06-30	22 731 600	0
Stadshypotek 3,51% 2027-06-30	22 731 600	0
	113 658 000	0

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 22 731 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 238 000 kr.

Not 13 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	0	122 887 222
	0	122 887 222

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenören	38 597	9 195 082
	38 597	9 195 082

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	541 980	501 921
Tillgodo (skuld hyresgäst)	41 775	15 195
El	50 944	0
Värme	222 064	0
Vatten	123 746	0
Avfall	7 510	0
Revision	31 000	0
Räntor	3 184 214	0
Arvode	48 300	0
Sociala avgifter	15 176	0
Öresavrundning	0	1
	4 266 709	517 117

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	114 000 000	114 000 000

Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mattias Holmström
Ordförande

Tove Laxvik
Ledamot

Laura Correnti
Ledamot

Victor Larsson
Ledamot

Tommy Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAVELHUSEN I ÅRSTA 769634-5789 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 12:14:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Holmström

Datum

Mattias Holmström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 11:58:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOVE LAXVIK

Datum

Tove Laxvik

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 09:39:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAURA CORRENTI

Datum

Laura Correnti
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 10:04:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Victor Larsson

Datum

Victor Larsson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 09:36:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY LARSSON

Datum

Tommy Larsson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 12:23:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta, org.nr 769634-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 12:24:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post