

# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Aspenäs Strand 1



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Aspenäs Strand 1**

769611-1629

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Aspenäs Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-04 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Lerums kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

### Stämman

Ordinarie stämman hölls den 2022-05-30.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen	Roll	vald t.o.m.
Mikael Wallgren (omval)	Ordförande	2024
Bengt Pettersson	Ekonomiansvarig	2023
Harriet Sundberg (omval)	Sekreterare	2024
Magnus Stenqvist	Ledamot	2023
Kjell Attemalm (omval)	Ledamot	2024
Gunnar Ahlberg (nyval)	Suppleant	2023
Lars Flodin	Suppleant	2023
Christian Carlsson Söfgren (omval)	Suppleant	2024

### Valberedning

Hans Egerstad	Sammankallande
Lars-Peter Grevillius	
Ulla Wik	

### Revisor

Per Gillmert	Ordinarie extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant extern	Förenade Revisorer



### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Aspenäs 2:156	2006	Lerum

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Husen byggdes 2006-2007 och består av 7 stycken flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2006 (avser 4 hus) och 2007 (avser 3 hus).

Fastighetens taxeringsvärde 2022 är 67,8 mkr varav 11,8 mkr mark och 56 mkr byggnad.  
Byggnadernas totala boarea (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 4 004 kvm.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen elvärme med återvinning på frånluften.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Seatons Strand. Föreningens andel är 70 procent.  
Samfälligheten förvaltar gator, avlopp, sophantering och grönområde samt ansvarar för områdets fibernät.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. Inga lokaler finns.

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantörer</u>
Fastighetsskötsel	HSB
Redovisning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Hissar	Schindler Hiss
Teknik	Föreningen samt via serviceavtal

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, där styrelsen har tillgång till rådgivning och stöd i olika former.

### Föreningens ekonomiska målsättning

Föreningens målsättning är att månadsavgifterna anpassas så att de täcker de utgifter föreningen har för aktuellt år samt del av av långsiktigt underhåll. Underhållsplanen 2023-2052, som uppdateras årligen, är upprättad och föreningen har valt att avsätta kontanta medel enligt denna plan. Delar av fondens överskott används till amortering, då detta bedöms ge bäst avkastning men med hänsyn till likviditetsbehovet de närmaste åren.

Handwritten signatures and initials: a large stylized signature, "HSB", "CS", "4", "CR", and a small mark.

### **Föreningens ekonomi**

Månadsavgifterna höjdes med 2 % 2022 och med 12 % från 2023-01-01. Avgiften för de större lägenheterna (28 st) är 5 990 kr och för de mindre (14 st) 5 517 kr. Höjningen motiverades framförallt av ökade räntekostnader och ökad inflation. Föreningen har ett bundet 3-årigt elavtal t.o.m. 2024-09-30.

Samfällighetsföreningen Seatons Strand har sedan hösten 2021 ett 3-årigt gruppavtal med Telia avseende bredband och TV. Månadskostnaden 399 kr för samtliga hushåll tas ut som ett tillägg på månadsavgiften.

I oktober 2022 omsattes ett lån på 11 200 000 kr. Utav detta lån bands 8 000 000 kr på två år till en ränta 3,81 % (tidigare 1,41 %) och 3 200 000 kr med 90 dagars bindning.

I årsredovisningen, not 9, framgår föreningens samtliga lån med löptider och räntesatser.

Per 2022-12-31 hade föreningen sammanlagt 2 582 014 kr i bankkonto. Utav dessa utgör 942 403 kr forskottsbetalning av beviljat bidrag för energieffektivisering (se nedan).

Sammantaget bedöms föreningens likviditet vara god.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den årliga besiktningen av byggnaderna har skett utan anmärkning. Den årliga genomgången och revidering av underhållsplanen är genomförd.

Inga större underhållsarbeten förutom sedvanligt underhåll har utförts under 2022.

På de frivilliga städdagarna sker även underhållsarbeten, som innebär en kostnadsbesparing för föreningen.

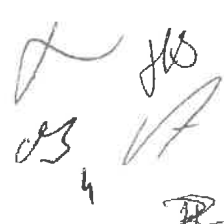
Översyn och utredning om alternativa värmesystem genomfördes under 2021. Styrelsen ansökte om statliga bidrag (50 %) för energieffektivisering innebärande installation av bergvärme och fick detta beviljat i juni 2022 med en första utbetalning i september 2022 innan påbörjat arbete.

Föreningsstämman 2022 beslutade enhälligt om installation av bergvärme.

Totalt uppskattad projektkostnad 3,8 mkr varav 1,9 mkr (50 %) med energieffektiviseringsbidrag och övrig finansiering 1,9 mkr genom beviljat grönt lån från Handelsbanken. Bergvärmeprojektet är miljömässigt bra och dessutom ekonomiskt lönsamt för föreningen med nya pannor och pumpar samt med en uppskattad halverad elförbrukning.

Under 2023 planeras hissrenoveringar enligt myndighetskrav samt vidare målning av samtliga plåttak, enligt underhållsplanen, i samarbete med Samfälligheten.

Inga ytterligare större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren. Mindre utgifter för planerat underhåll finns i underhållsplanen för de närmaste åren.



### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65
Antal medlemmar vid årets slut	65

Under verksamhetsåret har 1 (4) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.  
Avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse tas ut enligt stadgar (9§).  
Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 826	2 573	2 385	2 340
Resultat efter finansiella poster	-273	-447	-581	-747
Resultat efter fondpåverkan	-723	-836	-932	-1 001
Balansomslutning	122 614	121 904	122 696	123 822
Soliditet (%)	65,6	66,2	66,2	66,0
Årsavgifter, kronor per kvm	655	643	596	584
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	10 140	10 140	10 265	10 390

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 250 872	26 959 128	2 704 036	-8 727 701	-447 475	80 738 860
Avsättning fond enligt stadgar/UH-plan			450 000	-450 000		0
Ianspråktagande fond			-61 285	61 285		0
Balanseras i ny räkning				-447 475	447 475	0
Årets resultat					-273 205	-273 205
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 250 872</b>	<b>26 959 128</b>	<b>3 092 751</b>	<b>-9 563 891</b>	<b>-273 205</b>	<b>80 465 655</b>

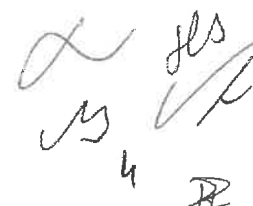
### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 563 890
årets förlust	-273 205
	<b>-9 837 095</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 287 095
	<b>-9 837 095</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 825 654	2 573 096
Övriga rörelseintäkter	3	-61	160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 825 593</b>	<b>2 573 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 436 254	-1 381 506
Övriga kostnader	5	-150 776	-139 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 700	-1 020 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 607 730</b>	<b>-2 542 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 863</b>	<b>31 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 222	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 290	-479 755
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-491 068</b>	<b>-478 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 205</b>	<b>-447 475</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-273 205</b>	<b>-447 475</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 205</b>	<b>-447 475</b>

*L* *HS*  
*Y* *VA*  
*4* *B*

Brf Aspenäs Strand 1  
Org.nr 769611-1629

6 (11)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7	119 696 728	120 717 428
Pågående nyanläggningar	8	107 352	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 804 080</b>	<b>120 717 428</b>

#### Summa anläggningstillgångar

119 804 080

120 717 428

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	2 380
Övriga fordringar		31 137	60 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 270	194 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 407</b>	<b>256 844</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 582 014	929 974
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 582 014</b>	<b>929 974</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 809 421</b>	<b>1 186 818</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

122 613 501

121 904 246

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature, possibly "Hö", and other smaller initials and marks.



Brf Aspenäs Strand 1  
Org.nr 769611-1629

7 (11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 210 000	87 210 000
Fond för yttre underhåll	9	3 092 751	2 704 036
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 302 751</b>	<b>89 914 036</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 563 890	-8 727 701
Årets resultat		-273 205	-447 475
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 837 095</b>	<b>-9 175 176</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 465 656</b>	<b>80 738 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	29 400 000	29 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 400 000</b>	<b>29 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	11 200 000	11 200 000
Leverantörsskulder		1 089 241	125 801
Skatteskulder		6 043	67 683
Övriga skulder		1 449	2 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 112	369 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 747 845</b>	<b>11 765 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 613 501</b>	<b>121 904 246</b>

Handwritten signatures and initials, including "Hls" and "A", along with a checkmark and other marks.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, rak avskrivning tillämpas 100 år 1,1 % (under resterande tid)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående nedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 2 Nettoomsättning

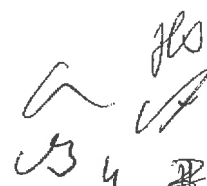
	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 624 558	2 573 096
Kabel-TV / bredband	201 096	0
	<b>2 825 654</b>	<b>2 573 096</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter / öresutjämning	-61	160
	<b>-61</b>	<b>160</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	166 484	161 412
Besiktning/tillsyn	29 374	17 104
Serviceavtal	103 846	107 685
Reparationer	15 472	85 152
Planerat underhåll	0	61 285
El och nät	422 055	418 240
Försäkring	44 991	42 048
Samfällighetsavgift	389 138	390 510
Fastighetsskatt/avgift	63 798	61 278
Bredband	201 096	36 792
	<b>1 436 254</b>	<b>1 381 506</b>



### Not 5 Övriga kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	21 000	15 000
Arvode förvaltningsavtal	73 012	71 720
Styrelseomkostnader	17 254	18 175
Administration	33 844	31 749
Övriga förvaltningskostnader	5 666	3 348
	<b>150 776</b>	<b>139 992</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 088 438	131 088 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 088 438</b>	<b>131 088 438</b>
Ingående avskrivningar	-10 371 010	-9 350 310
Årets avskrivningar	-1 020 700	-1 020 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 391 710</b>	<b>-10 371 010</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 696 728</b>	<b>120 717 428</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	36 000 000	36 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	56 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	<b>67 800 000</b>	<b>58 800 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	67 800 000	58 800 000
	<b>67 800 000</b>	<b>58 800 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 870 000	44 870 000
	<b>44 870 000</b>	<b>44 870 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp värmeanläggning	107 352	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 352</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 352</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
HLS  
VS 4

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	2 704 036	2 354 036
Årets avsättning	450 000	350 000
Årets ianspråktagande	-61 285	0
	<b>3 092 751</b>	<b>2 704 036</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	0,94	2023-10-30	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	0,87	2025-10-30	10 700 000		10 700 000
Stadshypotek	0,98	2026-10-30	10 700 000		10 700 000
Stadshypotek	1,41	2022-10-30	11 200 000		0
Stadshypotek	1,44	2023-10-30	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2,95	2023-01-30	0		3 200 000
Stadshypotek	3,81	2024-10-30	0		8 000 000
			<b>40 600 000</b>		<b>40 600 000</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca			0		0

Med hänsyn till belåningsgraden och den kontanta avsättningen till underhållsfonden där delar av fondens överskott används till amortering sker ingen planenlig amortering.

Lån som förfaller inom ett år uppgår till 11 200 000 kr.

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energiförbättring Väst AB (numera Enwell), som föreningen tecknade avtal med avseende bergvärmeprojektet, påbörjade planenligt arbetet under februari 2023 med borring. Därefter följer installation av nya pannor och pumpar under våren 2023. Systemet beräknas vara i drift och projektet avslutat före sommaren 2023.



Lerum 2023-03-22



Mikael Wallgren



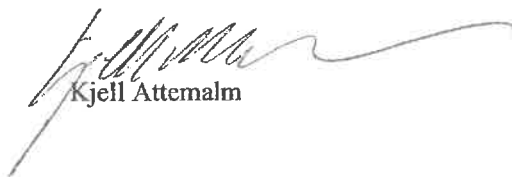
Bengt Pettersson



Harriet Sundberg




Magnus Stenqvist



Kjell Attemalm

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28



Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Aspenäs Strand 1  
Org.nr. 769611-1629

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Aspenäs Strand 1 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Aspenäs Strand 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 28 mars 2023

Per Gillmer  
Auktoriserad revisor