

Årsredovisning 2022



Brf Österskärs Station

Org nr 769609-9436

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Österskärs Station, med säte i Österåker, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tuna 10:32 i Österåkers kommun år 2004. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 21 bostadsrätter och 1 lokal. Den totala boytan är 1 778 kvm och lokalytan 292 kvm. Föreningen upplåter 15 garageplatser och 7 p-platser utomhus med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Österskärs Vägförening för drift och skötsel av gemensamma vägar. Andelstal är 16,80.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår 2022 till 1 519 kr per lägenhet fördelat med 21 lägenheter vilket totalt blir 31 899 kr.

Fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 11 460 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 31 946 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 621 000 kr och markvärdet 5 325 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om trappstädning med B o B Boendeservice AB, snöröjning har utförts av Christer Segerström AB och SVEF AB. Servicavtal gällande hissar med Hissen El Mek. verkstad AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 augusti 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 730 kr/kvm boyta.

Årsavgiften höjdes med 3% fr. o. m. den 1 juli 2022 och höjs med 15% fr. o. m. den 1 januari 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 100 tkr per år enligt underhållsplan. För år 2022 föreslås att 200 tkr avsätts till yttre fond.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Harriet Fristedt	Ordförande
	Hans Nordgren	
	Johan Böhlin	

Suppleant	Linnea Norrman
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér
Retora Revision & Rådgivning AB

Revisorssuppleant

Malena Wegin
Retora Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Kurt Fristedt	Sammanställande
Sven-Erik Borg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor och förvaltning

Styrelsemöten

Styrelsen har under år 2022 haft 7 st protokollförda sammanträden. Utöver dem regelbundet styrelsearbete via e-post och telefon samt flertalet möten med leverantörer.

Ekonomi

3 st fastighetslån har under året omsatts och årets amorteringar uppgår till 102 500 kr.

Fastighetsfrågor

Sandå Måleri har åtgärdat färgskador på båda husen. Kvarstående svåråtkomliga skador åtgärdas via ställning våren 2023.

Underhåll av hissarna har skett under året

Styrelsen har tagit kontakt med företag som installerar solceller och begärt in offerter.

Styrelsen har löpande besiktigt föreningens fastighet.

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande.

Övriga aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna genom nyhetsbrev, e-post samt på föreningens hemsida.

Städdagar har genomförts under våren och hösten med god uppslutning

Medlemsinformation

Vid årets början har föreningen 31 medlemmar, av 21 medlemslägenheter 1 lägenheter har överlåtits under året. Föreningen har vid årets slut 30 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 441	1 415	1 413	1 402
Resultat efter finansiella poster	-242	-239	26	-1
Soliditet (%)	64,0	64,1	64,1	63,5
Årets resultat exkl. avskr.	112	112	376	347
Årsavgifter/kvm (kr)	730	719	719	719
Fastighetslån/kvm (kr)	10 131	10 188	10 301	10 576
Räntekostn, fastighetslån/kvm kr	138	132	166	169

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Räntekostnad för fastighetslån/kvm

Föreningens räntekostnad dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 872 001	758 045	1 100 000	-1 571 549	-239 279	32 919 218
Disposition av föregående års resultat:			97 000	-336 279	239 279	0
Årets resultat					-242 126	-242 126
Belopp vid årets utgång	32 872 001	758 045	1 197 000	-1 907 828	-242 126	32 677 092

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 907 828
årets förlust	-242 126
	-2 149 954

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

200 000

i nv räkning överföres

-2 349 954

-2 149 954

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 440 722	1 415 380
Summa rörelseintäkter		1 440 722	1 415 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-941 323	-930 639
Övriga externa kostnader	4	-109 059	-100 341
Personalkostnader	5	-34 025	-38 424
Avskrivningar		-353 651	-351 345
Summa rörelsekostnader		-1 438 058	-1 420 749
Rörelseresultat		2 664	-5 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 797	-233 909
Summa finansiella poster		-244 790	-233 909
Resultat efter finansiella poster		-242 126	-239 279
Årets resultat		-242 126	-239 279

B. L.
L.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 154 230	50 502 230
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 955	22 606
Summa materiella anläggningstillgångar		50 171 185	50 524 836
Summa anläggningstillgångar		50 171 185	50 524 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	630 312	560 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 016	22 390
Summa kortfristiga fordringar		654 328	583 218
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		233 352	234 385
Summa kassa och bank		233 352	234 385
Summa omsättningstillgångar		887 680	817 603
SUMMA TILLGÅNGAR		51 058 865	51 342 439

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 630 046	33 630 046
Fond för vtire underhåll		1 197 000	1 100 000
Summa bundet eget kapital		34 827 046	34 730 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 907 828	-1 571 549
Årets resultat		-242 126	-239 279
Summa fritt eget kapital		-2 149 954	-1 810 828
Summa eget kapital		32 677 092	32 919 218
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 700 000	3 752 500
Summa långfristiga skulder		2 700 000	3 752 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 312 500	14 362 500
Leverantörsskulder		77 523	36 022
Skatteskulder		1 306	4 094
Övriga skulder		11 500	12 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278 944	255 341
Summa kortfristiga skulder		15 681 773	14 670 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 058 865	51 342 439

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-242 126	-239 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		353 651	351 345
Förändring skatteskuld/fordran		-2 788	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		108 737	111 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 407	-16 910
Förändring av leverantörsskulder		41 501	14 259
Förändring av kortfristiga skulder		22 339	24 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178 984	134 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-25 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-25 951
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-102 500	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 500	-200 000
Årets kassaflöde		76 484	-91 719
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		781 397	873 116
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		857 881	781 397

JB
le

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 298 352	1 279 152
P-plats och garage	147 030	138 627
Outhyrda garage och p-platser	-4 720	-2 400
Påminnelseavgift	60	0
	1 440 722	1 415 379

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	31 580	51 577
Trivselåtgärder	880	676
Städkostnader	55 250	55 400
Snöröjning/sandning	95 900	75 744
Hisservice/besiktning	11 922	11 666
Gemensamhetsanläggningar	48 720	48 720
Reparationer	43 610	43 761
Hissreparationer	36 561	63 120
Underhåll	2 627	108 471
Fastighetsel	435 150	310 498
Vatten och avlopp	99 393	90 790
Avfallshantering	34 179	33 444
Försäkringskostnader	23 066	22 246
Förbrukningsmaterial	22 485	14 526
	941 323	930 639

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	11 460	11 700
Fastighetsavgift	31 899	30 639
Föreningsgemensamma kostnader	500	0
Revisionsarvode	16 250	16 250
Ekonomisk förvaltning	36 193	34 904
Bankkostnader	1 033	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	4 630	4 560
Övriga poster	7 094	738
	109 059	100 341

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	25 000	25 000
Övriga ersättningar/arvoden	4 800	9 600
Sociala avgifter	4 225	3 824
	34 025	38 424

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 699 320	54 699 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 699 320	54 699 230
Ingående avskrivningar	-4 197 000	-3 849 000
Årets avskrivningar	-348 000	-348 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 545 000	-4 197 000
Utgående redovisat värde	50 154 320	50 502 230
Taxeringsvärden byggnader	26 621 000	20 775 000
Taxeringsvärden mark	5 325 000	3 895 000
	31 946 000	24 670 000
Bokfört värde byggnader	30 254 230	30 602 230
Bokfört värde mark	19 900 000	19 900 000
	50 154 230	50 502 230

JB
u
L

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 451	157 500
Installation laddboxar inkl.erhållit statligt bidrag	0	25 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 451	183 451
Ingående avskrivningar	-160 845	-157 500
Årets avskrivningar	-5 651	-3 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 496	-160 845
Utgående redovisat värde	16 955	22 606

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 783	6 316
NVV bidrag inbetalt jan-2022	0	7 500
Avräkningskonto förvaltare	624 529	547 011
	630 312	560 827

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	9 747	9 420
Ekonomisk förvaltning	9 944	8 970
Serviceavtal - hissar	4 325	4 000
	24 016	22 390

Handwritten signature

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,94	2022-03-01	0	5 325 000
Stadshypotek	1,18	2024-03-01	2 700 000	0
Stadshypotek	3,023	2023-03-01	2 625 000	0
Stadshypotek	1,51	2023-09-30	3 752 500	3 822 500
Stadshypotek	3,036	2023-03-02	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	3,244	2023-03-30	4 435 000	4 467 500
			18 012 500	18 115 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 312 500	-14 362 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 15 312 500 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 70 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 242 500 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	34 809	35 725
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	113 745	82 898
Städning	4 500	0
Förbrukningsmaterial	0	1 722
Snöröjning/sandning	26 988	0
Förutbetalda avgifter och hvror	81 902	117 996
	278 944	255 341

Not 12 Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000
	21 128 000	21 128 000

Styrelsens underskrifter

Österskär 2023 - 04 - 05



Harriet Fristedt
Ordförande

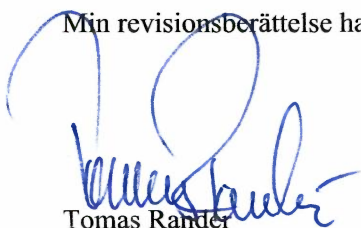


Johan Böhlin



Hans Nordgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 11



Tomas Rander
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Österskärs Station
Org.nr 769609-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Täby 2023-04-11

Tomas Ränder
Auktoriserad revisor, FAR