



Årsredovisning 2022

Brf Klinten 2

769601-8709



Brf Klinten 2

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas för föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som 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.

Omsättningskostnader

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättningar 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 ombildning.

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 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 täck föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma (eller Föreningsstämma)

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Klinten 2, med säte i Solna, får härmed avge 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighets 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 2006.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2018.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Befästningskullen 15 i Solna kommun den 17 september 2007.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus med totalt 134 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 954 kvm. Föreningen disponerar 80 av 102 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
27 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
45 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift. Avgiften är indexbaserad och uppgår till 1 519 kr per lägenhet år 2022. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 368 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 245 200 000 kr och markvärdet 123 000 000 kr. Värdeåret är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetskötsel med Nordstaden AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 509 kr/kvm boarean per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske årligen enligt fastställd underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond för 2022 uppgår till 980 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Arnav Jain
	Marina Karman
	Hans Nyström
	Josefin Viklund Levirinne
	Annika Ingvarsson
	Stefan Birksjö
	Andreas Malmstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Styrelsen sammanträder ca 1 gång per månad. Föreningens medlemmar är välkomna till dessa möten för frågor eller synpunkter. Nya medlemmar bjuds alltid in till ett styrelsemöte för att erhålla information om föreningen.

Styrelsen har ett systematiskt arbete för att fördela arbete och ansvar bland ledamöterna.

Föreningen strävar efter att styrelsens sammansättning ska ha lika andel kvinnor som män samt strävar att alla åldersgrupper ska vara representerade för att spegla föreningens medlemmar.

Revisor

Av BOREV Revision utsedd revisor

Valberedning

Henry Barman

Väsentliga händelser

Fläktsystem i samtliga hus är utbytta.

Hissmotor i ST18 är utbytt.

Beslut om installation av ~20 st laddstolpar i garaget.

Utbyte av branddetektorer på vindarna efter inspektion av brandluckor.

En ansökan om förrättning av gemensamhetsanläggning för garaget har gjorts av grannföreningen Brf Bäckén 1. I det ärendet har ingenting hänt under det gångna verksamhetsåret. Brf Klinten 2:s ställning är fortsatt att vi motsätter oss förrättningen av gemensamhetsanläggning och hänvisar till gällande hyresavtal avseende garageplatser där Bäckén1 idag har 22 platser.

Avgifterna höjdes den 1 april 2022 med 10% . Det beror på ökade räntekostnader och driftskostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 212 (212) medlemmar. Under året har 9 (12) överlåtelser genomförts till ett snittpris av 66 600 (64 404) kr. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 833	6 941	6 746	7 575	7 700
Resultat efter finansiella poster	-1 792	-2 848	-1 913	-2 043	-1 755
Avskrivningar	-3 215	-3 215	-3 215	-3 215	-3 215
Resultat exkl avskrivningar	1 423	368	1 302	1 072	1 460
Soliditet, %	72,30	72,32	72,35	71,75	71,93
Lån kr/kvm bostadsarea	9 001	9 111	9 220	9 540	9 540
Skuldränta, %	0,89	0,84	1,15	1,14	1,10
Belåningsgrad, %	26,98	27,13	27,20	27,70	27,56
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	26,78	32,46	32,85	33,99	40,40
Årsavgift kr/kvm bostadsarea	509	473	473	526	536

Kommentarer till flerårsöversikt

År 2020 och 2021 sänktes avgiften till 473 kr/kvm och detta vart inte registrerat i tidigare års flerårsöversikt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Skuldränta

Räntekostnader i förhållande till den genomsnittliga låneskulden.

Belåningsgrad

Belåningsgraden definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärdet

Föreningens totala låneskuld i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	276 846 383	1 263 617	5 350 402	-14 636 129	-2 847 523	265 976 750
Disposition av föregående års resultat:			282 654	-3 130 177	2 847 523	0
Årets resultat					-1 791 817	-1 791 817
Belopp vid årets utgång	276 846 383	1 263 617	5 633 056	-17 766 306	-1 791 817	264 184 933

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-17 766 306
Årets resultat	-1 791 817
	-19 558 123

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	980 000
I anspråkstagande av yttre fond	-408 234
i ny räkning överföres	-20 129 889
	-19 558 123

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 832 594	6 940 559
Summa rörelseintäkter		7 832 594	6 940 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 760 590	-5 010 337
Övriga externa kostnader	4	-587 040	-553 841
Personalkostnader	5	-157 082	-151 015
Avskrivningar		-3 215 263	-3 215 263
Summa rörelsekostnader		-8 719 975	-8 930 456
Rörelseresultat		-887 381	-1 989 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-904 736	-857 626
Summa finansiella poster		-904 436	-857 626
Resultat efter finansiella poster		-1 791 817	-2 847 523
Årets resultat		-1 791 817	-2 847 523

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	362 161 939	365 377 202
Summa materiella anläggningstillgångar		362 161 939	365 377 202
Summa anläggningstillgångar		362 161 939	365 377 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 686 191	1 960 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	543 970	418 849
Summa kortfristiga fordringar		3 230 161	2 379 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 833	29 533
Summa kassa och bank		26 833	29 533
Summa omsättningstillgångar		3 256 994	2 408 871
SUMMA TILLGÅNGAR		365 418 933	367 786 073

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		278 110 000	278 110 000
Fond för yttre underhåll		5 633 056	5 350 402
Summa bundet eget kapital		283 743 056	283 460 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 766 306	-14 636 129
Årets resultat		-1 791 817	-2 847 523
Summa fritt eget kapital		-19 558 123	-17 483 652
Summa eget kapital		264 184 933	265 976 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	55 500 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	55 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	80 600 000	44 300 000
Leverantörsskulder		491 889	239 659
Skatteskulder		555 052	534 992
Övriga skulder		74 147	101 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 512 912	1 132 944
Summa kortfristiga skulder		83 234 000	46 309 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 418 933	367 786 073

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 791 817	-2 847 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 215 263	3 215 263
Förändring skatteskuld/fordran		11 248	79 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 434 694	446 788
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-125 121	-70 515
Förändring av leverantörsskulder		252 230	76 001
Förändring av kortfristiga skulder		36 652 386	25 301 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 214 189	25 753 514
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-37 500 000	-26 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 500 000	-26 300 000
Årets kassaflöde		714 189	-546 486
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 703 022	2 249 508
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 417 211	1 703 022

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 573 502	5 184 504
Hyror p-plats och garage	1 201 310	1 176 482
Elavgifter	1 057 783	579 573
	7 832 595	6 940 559

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	77 712	76 593
Trädgårdsskötsel	187 530	166 550
Kostnader i samband med städdagar	696	0
Städkostnader	165 895	164 153
Hyra av entrémattor	112 672	103 518
Snöröjning/sandning	82 828	61 846
Serviceavtal	6 376	4 140
Hisskostnader	155 190	123 278
Systematiskt brandskyddsarbete	19 142	0
Reparationer	303 854	481 220
Planerat underhåll	408 234	697 346
Fastighetsel	1 189 360	979 652
Uppvärmning	1 083 728	1 139 187
Vatten och avlopp	171 789	191 438
Avfallshantering	246 327	260 192
Försäkringskostnader	157 909	147 157
Kabel-tv	233 385	232 360
Bredband	91 194	123 459
Teknisk förvaltning	57 159	54 595
Förbrukningsinventarier	3 490	0
Förbrukningsmaterial	6 120	3 653
	4 760 590	5 010 337

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	82 000	74 000
Fastighetsavgift	203 546	195 506
Telefoni	11 506	5 880
Hemsida	18 163	21 708
Porto	854	7 659
Föreningsgemensamma kostnader	20 811	30 611
Revisionsarvode	20 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	155 002	172 910
Bankkostnader	2 712	4 010
Juridisk konsultation	56 668	0
Underhållsplan	12 420	11 923
Övriga poster	3 358	9 634
	587 040	553 841

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	119 000
Utbildning	1 982	0
Sociala avgifter	34 350	32 015
	157 082	151 015

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 057 436	304 057 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 057 436	304 057 436
Ingående avskrivningar	-30 680 234	-27 464 971
Årets avskrivningar	-3 215 263	-3 215 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 895 497	-30 680 234
Redovisat värde mark	92 000 000	92 000 000
Utgående värde mark	92 000 000	92 000 000
Utgående redovisat värde	362 161 939	365 377 202
Taxeringsvärden byggnader	245 200 000	192 400 000
Taxeringsvärden mark	123 000 000	115 000 000
	368 200 000	307 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	295 812	287 000
Avräkningskonto förvaltare	2 390 379	1 673 489
	2 686 191	1 960 489

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	59 344	58 342
Ekonomisk förvaltning	39 713	0
Försäkringspremie	135 845	145 560
Serviceavtal hiss	1 982	1 982
Bredband	21 172	21 172
Fastighetsskötsel	37 378	33 718
Elavgifter	246 383	156 005
Säkra Fastigheter	2 153	2 070
	543 970	418 849

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB, 327467	0,46	2023-12-01	19 500 000	19 500 000
Stadshypotek AB, 535653	3,08	2023-03-01	19 600 000	19 600 000
Stadshypotek AB, 535655	3,08	2023-03-01	23 500 000	24 700 000
Stadshypotek AB, 125728	0,71	2026-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek AB, 140057	1,23	2023-12-01	18 000 000	18 000 000
			98 600 000	99 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			80 600 000	44 300 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 79 400 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	132 861	58 805
Revision	20 622	20 333
Fastighetsel	220 114	206 283
Fjärrvärme	167 768	168 693
Avfallskostnader	5 025	13 378
OVK-besiktning	0	17 413
Snöröjning	2 179	0
Förutbetalda avgifter och hyror	679 210	592 523
Reparationer	24 808	40 248
Förvaltning	0	7 452
Städning	8 597	7 816
Hissunderhåll	251 728	0
	1 512 912	1 132 944

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 10% 2023-01-01.


Not 12 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2022-12-31	2021-12-31
	119 000 000	119 000 000
	119 000 000	119 000 000

Solna 19/4-2023



Anav Jain


Josefin Viklund Levirinne


Hans Nyström



Marina Karman


Annika Ingvarsson


Stefan Birksjö


Andreas Malmstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02


Peter Lindqvist
Revisor
Av BOREV Revision utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten 2, org.nr 769601-8709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klinten 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klinten 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 maj 2023



Peter Lindqvist
Revisor