

Årsredovisning för  
**BRF Armeriahus**  
716439-5951  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Undertecknade styrelseledamöter i bostadsrättsföreningen Armeriahus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämman den 20 april 2023. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag hur vinsten ska disponeras.

Vi intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falsterbo den 13 april 2023

  
Lars Redersén

  
Sven Lönnergård

  
BoL  
Sel

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Armeriahus, 716439-5951 får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 1992-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Boverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falsterbo GA:35. Föreningens andel är 51,4%. Samfälligheten förvaltar vägarna Tallstigen, Björkstigen samt grönområdet utmed Tallstigen med begränsning i tångvallen utmed Västra Aspevägen.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna inom Vellinge kommun med adress Tallstigen 2-18, 239 41 Falsterbo och har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FALSTERBO 4:27	1992	Vellinge
FALSTERBO 4:229	1992	Vellinge

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Samtliga bostadsfastigheter uppvärms med vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1994 - 1996 och består av åtta flerbostadshus och ett större hus, som inrymmer Gruppboendet Aspen och föreningens restaurang samt festsal och gåstrum. Värdeåren är 1994 och 1996.

Fastigheten 4:27 har 46 lägenheter och taxeringsvärdet 2020 var 69.530.000 SEK. Fastigheten 4:229 har 16 lägenheter och taxeringsvärdet 2020 är 25.000.000 SEK. Byggnadernas totalyta är 5.569 kvm varav 5.569 utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 1 lokal som bostadsrätter. Lokalen är gruppboendet Aspen som ägs av Vellinge kommun.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

Storlek	Antal
2 rum och kök	23 st.
3 rum och kök	20 st.
4 rum och kök	19 st.
Större än 5 rum och kök	1 st.

I det större huset finns förutom Aspen en restaurang med en yta på ca 300 kvm, som är utarrenderad tills vidare. Restauratör är Hampus Rasmussen. I det större huset finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Festsal
Övernattningsmöjlighet	1 dubbelrum och 1 flerbäddsrum
Övrigt	Salong, lokaler för kontor, fotvård, ventilationscentral och pannrum <i>m</i>

*L KP*  
*Bal*  
*Sal*

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer underhållsplan som är uppdaterad från föregående period.

### Utförda åtgärder

Under året så har kontinuerligt underhåll av parkområdet skett.

Föreningens ekonomi är i balans, vi har under året amorterat 302.674 kr.

Föreningen har bytt värmeanläggning i hus två. Efter tre offerter så valdes Skanörs Elbyrå & VVS för skiftet.

Vi har arbetat med energi åtgärder gällande elförbrukningen i husens allmänna del.

Kone Hiss och Inspecta har genomfört årlig besiktning av hissarna.

Vi har haft avloppsspölning av Avloppsjouren i alla 62 lägenheterna samt Aspen inkl. köket och gästvåningarna.

Bravida har gjort obligatorisk OVK ventilationskontroll i alla hus inkl. hus 2 som är obligatoriskt enl. lag. 6 års intervall.

Termoklimat har utfört service på alla våra pannor och en ny värmepanna har installerats under året, flera reparationer har utförts.

Presto har kontrollerat brandutrustning och funktion i alla husen och gått igenom brandskyddet för köket.

Vi har bytt ut brandlarmet i restaurangen.

Vi har haft två stycken inbrott i lägenheterna och ser över våra försäkringar och stadgar måste uppdateras.

Föreningen har haft två stycken medlemsmöten under året och informationsbrev har delats ut.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Pramo Ekonomi & Data AB
Ekonomisk förvaltning	Pramo Ekonomi & Data AB
Hissar	Kone AB och Inspecta AB
Avloppsspölning	Avloppsjouren
Parken	Fredriks Schakt & Trädgårdsanläggning
Värmepannor	Termoklimat
Värmecentral	Skanörs VVS

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 62 som bebos av 84 personer. I den största bostadsrätten driver Vellinge kommun ett gruppboende för 8 personer.

Vi har fått sex nya andelsägare under året i föreningen.

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Lars Pedersén	ordförande
Mona Bolin Callmar	ledamot
Monica Perdius	ledamot
Sven Lönnergård	ledamot
Catharina Lilliehöök Jäger	ledamot <i>2/4</i>

*J. Bol*  
*Sat*

**Revisor**  
Boel Hansson Grant Thornton Sweden AB

**Valberedning**  
Madeleine Pedersén  
Gunilla Skärman  
Britt-Marie Nelin

**Stämmor**  
Ordinarie stämma 20 april

**Händelser under 2022**  
Styrelsen, har haft 18 stycken protokollförda möten varav 4 stycken beslut har tagits via e-post in capsulam.

**Ekonomi**  
Beträffande föreningens ekonomi hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning.

### Flerårsjämförelse

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	4 996 432	4 863 142	4 910 017,8	5 019 466	5 014 771
Resultat efter fin. poster	-428 045	819 462	430 818,4	300 574	-15 185
Soliditet, %	22,9	23,4	22,2	21	21


### Eget kapital

	Vid årets utgång	Förändring	Disp av fg års res	Vid årets ingång
Inbetalda insatser	3 926 900			3 926 900
Fond för yttre underhåll	3 489 784	334 533		3 155 251
Summa	7 416 684	334 533		7 082 151
Balanserad vinst	6 846 715	-334 533	819 462	6 361 786
Årets resultat	-428 045	-428 045	-819 462	819 462
Summa	6 418 670	-762 578	-	7 181 248
Summa eget kapital	13 835 354	-428 045	-	14 263 399

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	6 846 715
årets resultat	-428 045
Totalt	6 418 670
disponeras för	
avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	283 659
balanseras i ny räkning	6 135 011
	6 418 670

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

  
B-Bal  
Sol

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter och hyror	1	4 908 848	4 805 880
Övriga rörelseintäkter	1	87 584	57 262
		<u>4 996 432</u>	<u>4 863 142</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-509 436	-465 233
Reparationer		-1 344 758	-774 690
Taxebundna kostnader		-1 145 875	-1 061 528
Övriga driftskostnader		-133 366	-104 683
Fastighetsskatt		-102 512	-95 988
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-659 782	-607 277
Personalkostnader		-132 020	-140 710
Avskrivningar		-762 186	-317 086
<b>Rörelseresultat</b>		<u>206 497</u>	<u>1 295 947</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 542	-476 485
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-428 045</u>	<u>819 462</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-428 045</u>	<u>819 462</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-428 045</u>	<u>819 462</u>

  
 Bal  
 Sel

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	57 920 906	58 569 906
Maskiner och inventarier	4	313 154	426 340
		<u>58 234 060</u>	<u>58 996 246</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>58 234 060</u>	<u>58 996 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	17 120
Övriga fordringar		38 973	37 345
Förutbetalda kostnader	5	160 932	110 076
		<u>199 905</u>	<u>164 541</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 828 602	1 675 629
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 028 507</u>	<u>1 840 170</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>60 262 567</u>	<u>60 836 416</u>

4x

Y  
D  
Bal  
Sal

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		3 926 900	3 926 900
Fond för yttre underhåll	7	3 489 784	3 155 251
		<u>7 416 684</u>	<u>7 082 151</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		6 846 715	6 361 786
Årets resultat		-428 045	819 462
		<u>6 418 670</u>	<u>7 181 248</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 835 354</u>	<u>14 263 399</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 507 453	15 831 319
		<u>15 507 453</u>	<u>15 831 319</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		29 724 946	29 724 946
Förskott från kunder		11 601	-
Leverantörsskulder		566 730	385 410
Skatteskulder		4 920	6 314
Övriga skulder		1 653	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	609 910	623 375
		<u>30 919 760</u>	<u>30 741 698</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 262 567</u>	<u>60 836 416</u>

Y. H. H.  
D. Bol  
Sol

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	1,11	0,34
Maskiner & inventarier	10-20	10-20
Installationer	10	10

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Vinstmarginal*

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. 

L  
D. bol  
Sed



## Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 296 407	4 185 570
Hysesintäkter	599 211	517 121
Kabel-TV	11 108	11 160
Överlåtelser / pantsättning	18 546	37 136
Gästlägenhet	71 150	112 207
Övriga intäkter	10	-52
<b>Summa</b>	<b>4 996 432</b>	<b>4 863 142</b>

## Not 2 Rörelsens kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning, sandning	-	13 603
Städning entreprenad, Proforma	85 383	106 957
Mattvätt, hyrmattor	11 751	12 188
Sotning	5 064	16 083
Restaurang	86 291	-
Gård	302 423	292 124
Förbrukningsmaterial	18 524	24 278
<b>Summa</b>	<b>509 436</b>	<b>465 233</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter		269 690
Lokaler	44 674	106 055
Tvättstuga	9 049	740
Lås	8 996	67 626
Försäkringsskador		-
Värmeanläggning hus 2 / Pannor lägenheter	968 207	193 596
Ventilation	155 849	18 848
Hiss	134 937	99 787
Övrigt	23 046	18 348
	<b>1 344 758</b>	<b>774 690</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Ei	663 141	555 561
Vatten	336 189	327 580
Avloppsspolning	18 925	30 436
Sophämtning / renhållning	127 620	147 951
	<b>1 145 875</b>	<b>1 061 528</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	104 850	98 825
Kabel-TV	11 716	5 858
Samfällighet	16 800	-
	<b>133 366</b>	<b>104 683</b>
<b>Fastighetsskatt / kommunal avgift</b>	<b>102 512</b>	<b>95 988</b>
	<b>102 512</b>	<b>95 988</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	6 800	15 843
Revisionsarvode extern revisor	23 545	23 358
Matkuponger	463 760	374 054

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Sul" and other illegible markings.

Förvaltningsarvode	116 706	118 452
Administration	42 581	63 586
Representation	-	5 125
Föreningskostnad	6 390	6 859
	<u>659 782</u>	<u>607 277</u>

**Anställda och personalkostnader**

**Följande ersättningar har utgått**

Arvoden styrelse	119 790	127 004
Rest fg års uppl löner		-
Sociala kostnader	12 230	13 706
	<u>132 020</u>	<u>140 710</u>

**Avskrivningar**

Byggnad	649 000	200 000
Maskiner	71 997	75 897
Inventarier	41 189	41 189
	<u>762 186</u>	<u>317 086</u>

<b>Totalt rörelsens kostnader</b>	<b>4 789 935</b>	<b>3 567 195</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

*Handwritten notes:*  
J. H. K.  
H. 201  
Sol

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 969 907	62 969 907
	<u>62 969 907</u>	<u>62 969 907</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 400 001	-4 200 001
-Årets avskrivning enligt plan	-649 000	-200 000
	<u>-5 049 001</u>	<u>-4 400 001</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 920 906</b>	<b>58 569 906</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 542 427	4 542 427
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>94 553 000</b>	<b>94 553 000</b>
	<b>94 553 000</b>	<b>94 553 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	94 553 000	94 553 000

### Not 4 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 709 637	1 689 678
-Nyanskaffningar		19 959
	<u>1 709 637</u>	<u>1 709 637</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 283 296	-1 166 210
-Årets avskrivning enligt plan	-113 186	-117 086
	<u>-1 396 482</u>	<u>-1 283 296</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>313 155</b>	<b>426 341</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Matkuponger restaurang Armeriahus	42 160	42 160
Förutbetalda räntor	60 046	10 891
Förutbetald försäkring	34 428	32 767
Bankavgifter 2022		1 550
Uppl intäkt Vellinge kommun, el	17 808	16 317
Bostadsrätterna medlemsavg 2022	6 490	6 390
	<u>160 932</u>	<u>110 075</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
L. [unclear]  
P. [unclear]  
Sol

### Not 6 Upplupna kostnader & förubetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad el	92 749	95 727
Upplupen kostnad extern revisor	30 000	30 000
Sita / Stena	2 789	2 557
Handelsbanken	2 180	-
Proforma HB	7 258	6 890
Pramo	7 110	-
Upplupet arvode styrelse	137 762	137 762
Upplupna räntor	-	723
Förutbetalda hyror	330 062	349 716
	<b>609 910</b>	<b>623 375</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vid årets början	3 155 251	2 871 592
Reservering enligt stadgar	334 533	283 659
<b>Summa</b>	<b>3 489 784</b>	<b>3 155 251</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 10 21994 9 2,44% löptid 12 mån, räntebindning 3 mån	4 000 000	4 000 000
SBAB 11 36338 5 3,08% löptid 12 mån, räntebindning 3 mån	14 387 071	14 520 559
SBAB 11 36342 3 3,18% löptid 12 mån, räntebindning 3 mån	7 810 745	7 936 823
SBAB 10 29863 6 1,48% löptid 12 mån, räntebindning 3 mån	9 603 017	9 603 017
SBAB 29537070 2,71% löptid 12 mån, räntebindning 3 mån	3 133 930	3 198 230
Handelsbanken 239539 1,7% bundet 5 år, går ut 1 dec 2023	5 797 636	5 797 636
Handelsbanken 345560 4,34% bundet kvartalsvis 90 dagar	500 000	500 000
Kortfristig skuld SBAB	-29 724 946	-29 724 946
	<b>15 507 453</b>	<b>15 831 319</b>

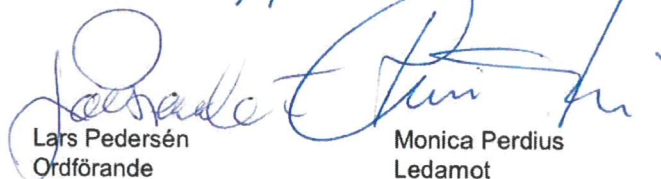
### Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter	20211231	20201231
Fastighetsinteckningar	61 159 000	61 159 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga <i>me</i>

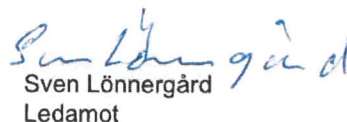
*LMA*  
*D. Bol*  
*Sol*

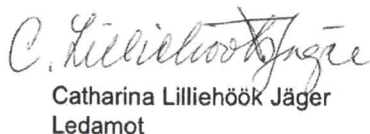
## Underskrifter

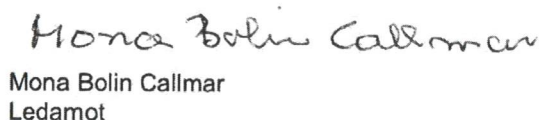
Falsterbo den 13/4 -2023

  
Lars Pedersén  
Ordförande

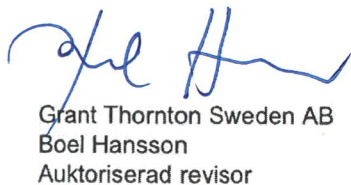
Monica Perdius  
Ledamot

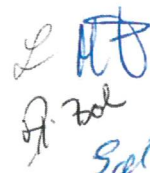
  
Sven Lönnergård  
Ledamot

  
Catharina Lilliehöök Jäger  
Ledamot

  
Mona Bolin Callmar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 -2023

  
Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

  
L AT  
A Bol  
Sel

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARMERIAHUS

Org.nr. 716439 - 5951

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Armeriahus för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 iverksätta 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. 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 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. *MK*

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 ARMERIAHUS 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARMERIAHUS enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Malmö 2023 - 04-19  
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor