



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen

769633-3512

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2843 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea 5.644m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser varav 46 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i GA:1 Garage, tillsammans med andra fastigheter i området.

Gemensamhetsanläggning förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 50 000 kr inklusive moms per år för sin del av drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningen, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### *Väsentliga servitut*

Ett avtalsservitut för villa mm belastar föreningens hus.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt

belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Genomförda åtgärder*

Ej några omfattande reparationer utöver åtgärder till följd av inbrott.

#### *Årsavgifter*

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

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 10% från och med 1 januari 2023.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

#### *Fastighetsavgift/fastighetskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2033 utgår full fastighetsavgift.

#### ***Förvaltning***

##### *Ekonomisk och teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver det som framgår i förvaltningsberättelsens övriga delar, har det inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 962 500 kronor (1 237 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (14) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att sju (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

#### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nytt avtal med Brandsäkra AB avseende inspektioner för brandsäkerhet.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 122 (125).

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ulf Sassenberg	Ledamot	Ordförande
Lars Leth	Ledamot	
Anneli Ahlkvist	Ledamot	
Vanja Sesartic	Ledamot	
Petri Araheimo	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lena Hammarberg och Ulf Nystedt som ledamöter.

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

Styrelsen har under året hållit tio (nio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ordinarie Marcus Petersson Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Suppleant

#### *Valberedning*

Derya Kulbay  
Matti Salomäki

Sammankallande

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 november 2016.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	5 145	4 813	4 936	4 816
Resultat efter finansiella poster, tkr	-263	-207	1	33
Soliditet, %	79,74	79,25	79,04	78,33
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	56 798	57 174	57 550	57 926
Lån per kvm boarea, kr	11 405	11 753	11 972	12 307
Genomsnittlig skuldränta %	1,18	1,13	1,18	1,18
Fastighetens belåningsgrad, %	20,08	20,55	20,80	21,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 750 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 40 kr/m<sup>3</sup>.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	169 014 000	88 701 000	352 750	-260 047	-207 870
Disposition av föregående års resultat:					0
Yttre fond			169 320	-169 320	207 870
Årets resultat					-262 759
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>169 014 000</b>	<b>88 701 000</b>	<b>522 070</b>	<b>-637 237</b>	<b>-262 759</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

balanserat resultat	-637 237
årets resultat	-262 759
<b>Totalt</b>	<b>-899 996</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	169 320
Balanseras i ny räkning	-1 069 316
<b>Totalt</b>	<b>-899 996</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 145 102	4 812 602
Övriga rörelseintäkter	3	12 131	0
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>5 157 233</b>	<b>4 812 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 898 633	-1 741 284
Övriga externa kostnader	5	-462 384	-271 300
Personalkostnader	6	-142 019	-114 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 122 152	-2 122 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 625 188</b>	<b>-4 249 517</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>532 045</b>	<b>563 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 186	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 990	-771 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-794 804</b>	<b>-770 955</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-262 759</b>	<b>-207 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-262 759</b>	<b>-207 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-262 759</b>	<b>-207 870</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8, 13

320 566 400

322 688 552

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**320 566 400**

**322 688 552**

**Summa anläggningstillgångar**

**320 566 400**

**322 688 552**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

72 770

36 371

Övriga fordringar

9

1 824 106

2 139 016

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

240 174

169 538

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 137 050**

**2 344 925**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 137 050**

**2 344 925**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**322 703 450**

**325 033 477**

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		257 715 000	257 715 000
Fond för yttre underhåll		522 070	352 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>258 237 070</b>	<b>258 067 750</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-637 237	-260 047
Årets resultat		-262 759	-207 870
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-899 996</b>	<b>-467 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>257 337 074</b>	<b>257 599 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	35 730 000	51 062 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 730 000</b>	<b>51 062 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11, 13	28 640 000	15 270 000
Leverantörsskulder		228 076	204 640
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	768 300	896 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 636 376</b>	<b>16 371 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>322 703 450</b>	<b>325 033 477</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

#### Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesint garage och p-platser, ej moms	433 600	441 120
Årsavgifter bostäder	4 181 483	3 982 364
Tillvalsavgifter	256 080	256 080
Hysesintäkter övrigt	2 500	0
Vidarefakt lev.fakturor, övrigt	192	15 988
Varmvatten	208 019	89 434
Övriga sidointäkter, moms	6 219	8 137
Andrahandsuthyrning	20 528	19 479
Viderfakturering	36 482	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>5 145 102</b>	<b>4 812 602</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna skadestånd	12 131	0
	<b>12 131</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Larm och bevakning	6 302	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	22 092	0
Fastighetsskötsel utvöver avtal	0	19 120
Reparation/underhåll av installationer	0	1 188
Besiktningkostnader	32 278	26 353
Elavgifter	381 326	321 191
Fjärrvärme	329 753	326 839
Vatten	200 058	280 688
Avfallshantering	126 019	124 106
Fastighetsförsäkringar	120 471	63 702
Digitala tjänster	249 600	207 998
Städning	87 954	82 809
Teknisk förvaltning	264 000	264 000
Besiktning	21 435	0
Vinterunderhåll	47 209	0
Mattservice	10 136	23 290
	<b>1 898 633</b>	<b>1 741 284</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Serviceavtal	41 716	28 051
Samfällighetsavgifter	182 526	50 000
Förbrukningsmaterial	59 231	496
Revisionsarvoden	41 600	37 156
Ekonomisk förvaltning	112 625	111 000
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	3 126	4 688
It-tjänster	416	2 074
Bankkostnader	1 817	2 128
Tillsynsavgifter Myndigheter	12 504	10 972
Övriga externa kostnader	7 599	1 869
Hyses- och kundförluster, konstaterade	0	-4 084
Konsultarvoden	0	23 750
Möteskostnad	0	3 200
Konstaterade förluster på kundfordringar	-775	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>462 384</b>	<b>271 300</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	108 400	95 100
Sociala kostnader	33 619	19 681
	<b>142 019</b>	<b>114 781</b>

### Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter klientmedel SHB	5 185	1 004
	<b>5 185</b>	<b>1 004</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 055 000	329 055 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>329 055 000</b>	<b>329 055 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 366 448	-4 244 296
Årets avskrivningar	-2 122 152	-2 122 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 488 600</b>	<b>-6 366 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>320 566 400</b>	<b>322 688 552</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	19 800 000
	<b>146 000 000</b>	<b>109 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	246 168 680	248 290 832
Bokfört värde mark	74 397 720	74 397 720
	<b>320 566 400</b>	<b>322 688 552</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkn skatter o avgifter	1 780	1 338
Övriga kortfristiga fordringar	6 600	6 600
Bank	1 815 595	2 131 020
Momsfordran	131	58
	<b>1 824 106</b>	<b>2 139 016</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade lev.fakturor	0	169 538
Försäkring	144 651	0
Bredband	41 602	0
Brandskydd	22 275	0
Serviceavtal	7 084	0
Varmvatten	24 562	0
	<b>240 174</b>	<b>169 538</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, ränta 0,790% bundet till 2024-12-01	13 670 000	13 820 000
Stadshypotek, ränta 3,580% bundet till 2023-12-01	13 670 000	13 857 500
Stadshypotek, ränta 1,200% bundet till 2023-12-01	13 670 000	13 857 500
Stadshypotek, ränta 0,710% bundet till 2025-12-01	9 690 000	10 940 000
Stadshypotek, ränta 1,930% bundet till 2026-12-01	13 670 000	13 857 500
Avgår kortfristig del	-28 640 000	-15 420 000
<b>Summa skuld till kreditinstitut</b>	<b>35 730 000</b>	<b>50 912 500</b>
2023 års amorteringar	-1 300 000	(-1 450 000)
Avgår lån som omförhandlas under 2023	-27 340 000	(-13 820 000)

Enligt god redovisningssed ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 54 557 500 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade upplupna sociala avgifter	42 926	28 560
Upplupna räntekostnader	39 423	163 884
Förutbet hyror/avgifter	446 539	0
Tillgodo	49 072	24 522
Förutbetalda hyresintäkter, maskinellt	0	414 408
Uppl kostn och förutb int	58 341	144 929
Beräkn arvode bokslut	107 000	95 200
Beräkn arvode revision	25 000	25 000
	<b>768 301</b>	<b>896 503</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	71 350 000	71 350 000
	<b>71 350 000</b>	<b>71 350 000</b>

Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ulf Sassenberg  
Ordförande

Lars Leth  
Ledamot

Anneli Ahlkvist  
Ledamot

Vanja Sesartic  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MJÖLNAREN I SÖDERDALEN** 769633-3512 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 07:38:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF SASSENBERG

Datum

Ulf Sassenberg

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 18:31:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI AHLKVIST

Datum

Annelie Ahlqvist

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 18:30:24 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LETH

Datum

Lars Leth

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 18:12:47 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: VANJA SESARTIC

Datum

Vanja Sesartic

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-10 05:04:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen, org.nr 769633-3512

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen för år 2022.

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

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

### **Uttalanden**

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

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



## Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson

***2023-05-10 05:04:05 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post