

# Årsredovisning

för

## BRF Målaren

769637-5000

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Målaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-14.

Föreningen har sitt säte i Mora

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Johan Wieslander , ordförande  
Ulla Hansson  
Daniel Östman  
Åsa Yngvesson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2023  
2023  
2023

#### *Ordinarie revisorer*

Magnus Engström

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

### Fastigheter

Mora Stranden 12:5 i Mora kommun förvärvades 2020-12-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Fridhemsgatan 3.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	951 m <sup>2</sup>
2	Garage	46 m <sup>2</sup>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån har lagts om per årsskiftet 2022-2023.

## Medlemsinformation

### *Sammanträden och styrelsemöten*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden, samt ett antal kortare avstämningsmöten.

Under året har en lägenhet överlåtits.

### *Planerade underhåll*

Underhållsbehovet kommer att vara mycket lågt de närmaste 20 åren, då fastigheten motsvarar nyproduktion. 40 000 kr per år avsätts till underhållsfond.

### **Ekonomisk plan**

Ekonomisk plan finns från 1 september 2020. Den ekonomiska planen har syfte att vara underlag till intygsgivarna och medlemmar som önskar teckna sig för förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Den ekonomiska planen visar på en planerad avskrivningstid med 1% per år. Den ekonomiska planen avviker från de redovisningsregler som gäller för vår förening.

### **Redovisningsregler**

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter och där varje komponent har olika avskrivningstider. Uppdelningen av fastighetens komponenter är gjort utifrån en schablonmässig modell.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	659	655	97
Resultat efter finansiella poster	-354	-131	-3 119
Soliditet (%)	69,9	70,1	63,9
Årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	651	651	651
Lån per m <sup>2</sup> , kr	10 321	10 417	10 523
Ränta kr/m <sup>2</sup> , kr	159	159	158
Fastighetens belåningsgrad %	30	30	30

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Uppskrivn fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	24 610 000	3 200 392	40 000	-3 128 775	-130 984	<b>24 590 633</b>
Avsättning yttre rep.fond			40 000	-40 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-130 984	130 984	<b>0</b>
Förändring uppskrivn.fond		-63 683		63 683		<b>0</b>
Årets resultat					-354 302	<b>-354 302</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 610 000</b>	<b>3 136 709</b>	<b>80 000</b>	<b>-3 236 076</b>	<b>-354 302</b>	<b>24 236 331</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 252 531
årets förlust	-354 302
	<b>-3 606 833</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	40 000
i ny räkning överföres	-3 646 833
	<b>-3 606 833</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	658 771	654 967
<b>Summa intäkter</b>		<b>658 771</b>	<b>654 967</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-281 744	-261 265
Övriga kostnader	3	-59 456	-110 293
Avskrivningar anläggningstillgångar	4	-513 337	-320 273
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-854 537</b>	<b>-691 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-195 766</b>	<b>-36 864</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	5	0	64 700
Räntekostnader	6	-158 536	-158 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 536</b>	<b>-94 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-354 302</b>	<b>-130 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-354 302</b>	<b>-130 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-354 302</b>	<b>-130 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 372 390	34 789 727
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 372 390</b>	<b>34 789 727</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 372 390</b>	<b>34 789 727</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 742	30 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 742</b>	<b>30 450</b>
<i>Kassa och bank</i>		282 016	254 529
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>313 758</b>	<b>284 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 686 148</b>	<b>35 074 706</b>

<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		24 610 000	24 610 000
Uppskrivningsfond	9	3 153 164	3 200 392
Fond för yttre underhåll	10	80 000	40 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 843 164</b>	<b>27 850 392</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 252 531	-3 128 775
Årets resultat		-354 302	-130 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 606 833</b>	<b>-3 259 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 236 331</b>	<b>24 590 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 290 000	10 281 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 290 000</b>	<b>10 281 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	105 000
Leverantörsskulder		3 836	1 784
Aktuella skatteskulder	13	43 806	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	112 175	96 039
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>159 817</b>	<b>202 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 686 148</b>	<b>35 074 706</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-354 302	-130 984
Justeringar för avskrivningar		513 337	320 273
Betald skatt		43 806	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>202 841</b>	<b>189 289</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av avgiftsfordringar		0	6 233
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 292	3 076 045
Förändring av leverantörsskulder		2 052	-11 038
Förändring av kortfristiga skulder		16 137	-3 357 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>219 738</b>	<b>-96 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-96 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-96 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-96 250	-105 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-96 250</b>	<b>-105 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27 488</b>	<b>-201 915</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		254 529	456 444
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>282 017</b>	<b>254 529</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens framtida underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt minskat med ackumulerade avskrivningar på uppskrivna värdet av byggnaden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inga avskrivningar har gjorts under 2020. Avskrivningsplan upprättas efter att nya taxeringsvärden för fastigheten har fastställts.

I november 2021 lämnades fastighetsdeklaration till Skatteverket. Skatteverket beslutar om fastighetens taxeringsvärde under sommaren 2022. Eftersom det inte finns något taxeringsvärde redovisas 2021 års avskrivningar utifrån föreningens ekonomisk plan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Byggnad**

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%

Markanläggningar 5%

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift bostäder per kvm

Årsavgift bostäder per kvm ingår (avgift för parkering och garage ingår inte)

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Lån per kvm

Fastighetslån i förhållande till fastighetens yta (lägenheter+garage)

Ränta per kvm

Räntekostnader i förhållande till fastighetens yta (lägenheter+garage)

### Not 1 Föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter	618 720	618 720
Årsavgifter parkeringsplatser	31 200	24 000
Årsavgifter garage	7 476	7 467
Överlåtelseavgift	1 150	4 600
Påminnelseavgifter	225	180
	<b>658 771</b>	<b>654 967</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	46 038	31 406
Värme	60 697	87 135
Vatten och avlopp	38 851	38 842
Städning och renhållning	20 248	18 203
Snöröjning	8 750	1 500
Fastighetsunderhåll	34 758	45 501
Övriga fastighetskostnader	4 706	8 764
Fastighetsförsäkring	21 970	22 195
Fastighetsavgift 2021	22 540	0
Fastighetsavgift 2022	21 266	0
Förbrukningsmaterial	1 920	7 719
	<b>281 744</b>	<b>261 265</b>

\* Skatteverket har inte fastställt omprövningsbeslut för Fastighetsavgift för 2021-2022. I avvaktan på nytt omprövningsbeslut har avgiften av försiktighetsskäl bokförts som kostnad.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomi och administration	39 600	77 041
Övriga förvaltningskostnader	4 366	3 600
Ersättningar till revisor	11 100	22 700
Bankkostnader	2 790	2 667
Övriga externa kostnader	1 600	4 285
	<b>59 456</b>	<b>110 293</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2022	2021
Stomme och grund	157 209	156 934
Innerväggar	121 917	60 852
Värme, Sanitet	77 000	38 433
El	64 167	25 622
Fasad	32 084	16 014
Fönster	19 250	9 608
Yttertak	16 042	6 405
Ventilation	25 667	6 405
	<b>513 336</b>	<b>320 273</b>

### Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	2022	2021
Resultat vid avyttring av dotterbolag	0	64 700
	<b>0</b>	<b>64 700</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	158 536	158 819
	<b>158 536</b>	<b>158 819</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 879 823	31 879 823
Inköp	96 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 975 823</b>	<b>31 879 823</b>
Ingående avskrivningar	-290 488	0
Årets avskrivningar	-466 109	-290 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-756 597</b>	<b>-290 488</b>
Ingående uppskrivningar	3 200 392	3 230 177
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 228	-29 785
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 153 164</b>	<b>3 200 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 372 390</b>	<b>34 789 727</b>

Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	2 254 000
Taxeringsvärden mark	1 188 000	0
Bokfört värde byggnad	28 309 020	31 589 335
Bokfört värde uppskriven byggnad	2 858 268	3 200 392
	<b>31 167 288</b>	<b>34 789 727</b>
Bokfört värde mark	2 748 040	0
Bokfört värde uppskriven mark	278 441	0
	<b>3 026 481</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 080 177
Försäljningar	0	-3 080 177
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	3 080 177
Försäljningar	0	-3 080 177
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 200 392	3 230 177
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-47 228	-29 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 153 164</b>	<b>3 200 392</b>

### Not 10 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	40 000	0
Avsättning enligt underhållsplan	40 000	40 000
	<b>80 000</b>	<b>40 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Datum för slutförfalldag</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>
Leksands sparbank	2022-12-31	0	10 386 250
Leksands sparbank 975.929.677-6	2027-12-31	5 145 000	0
Leksands sparbank 975.929.644-6	2023-12-31	5 145 000	0
		<b>10 290 000</b>	<b>10 386 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		0	105 000

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 290 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 290 000	10 281 250
	<b>10 290 000</b>	<b>10 281 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	105 000
	<b>0</b>	<b>105 000</b>

### Not 13 Skatteskulder

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsavgift 2021	22 540	0
Fastighetsavgift 2022	21 266	0
	<b>43 806</b>	<b>0</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskotts fakturerade månadsavgifter	70 636	54 583
Bokslut och revision	20 500	20 500
Upplupna elkostnader	19 296	20 956
Upplupna räntekostnader	1 744	0
	<b>112 176</b>	<b>96 039</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

Mora den 5 april 2023

Johan Wieslander  
Ordförande

Ulla Hansson

Daniel Östman

Åsa Yngvesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Engström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 19:36

SENT BY OWNER:

Lars Halvarsson • 17.05.2023 07:55

DOCUMENT ID:

rkw\_hJfrh

ENVELOPE ID:

BJfd31fH2-rkw\_hJfrh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Målaren 2022.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ulla Viola Hansson ullahansson888@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 08:32 17.05.2023 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/21) IP: 62.101.46.162
JOHAN WIESLANDER johan.wieslander@newground.se	Signed Authenticated	17.05.2023 08:53 17.05.2023 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/07) IP: 213.89.94.73
ÅSA YNGVESSON asa.yngvesson@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 10:11 17.05.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/14) IP: 62.101.38.241
Erik Lennart Daniel Östman d.eastman@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2023 07:39 18.05.2023 07:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/07) IP: 81.224.103.52
MAGNUS ENGSTRÖM magnus.engstrom@lr-revision.se	Signed Authenticated	23.05.2023 19:36 23.05.2023 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/30) IP: 81.94.161.78

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Målaren

Org.nr 769637-5000

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Målaren 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsssed 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 Målaren 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 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 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 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 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.

Mora den 23 maj 2023

---

Magnus Engström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 19:46

SENT BY OWNER:

Magnus Engström · 23.05.2023 19:45

DOCUMENT ID:

S13hi\_5Sh

ENVELOPE ID:

Bkq2iucSn-S13hi\_5Sh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2022.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ENGSTRÖM	Signed	23.05.2023 19:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/10/30)
magnus.engstrom@lr-revision.se	Authenticated	23.05.2023 19:46	Low	IP: 81.94.161.78

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed