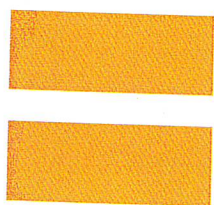




Årsredovisning 2022



Brf Nektarinen

Org nr 769603-5273

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Styrelsen för Brf Nektarinen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nektarinen 6 i Stockholms kommun. Föreningen har adress Tegelviksgatan 33 - 35, 116 41 Stockholm.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 7 våningar. Lägenheter i storleken 1 rok - 5 rok etage.

Huset är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten samt leverantörer av el för belysning och fjärrvärme. Föreningen upplåter 15 garageplatser med hyresrätt. Den totala boytan är 3 164,5 kvm och tomtens areal är 758 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Enligt köpeavtal för fastigheten ska en garage- och gårdsanläggning uppföras som berör fastigheterna kv Nektarinen 1, 3, 4, 5, 6 och 7.

Föreningens (Nektarinen 6) fördelningstal för drift och underhåll är ca 0,18/1.

Fastigheten är ansluten till befintlig sopsupanläggning i Norra Hammarbyhamnen.

Föreningens (Nektarinen 6) andelstal för drift och underhåll är ca 3.727/248.395.

Servitut

Uteplatser och trädgårdsplantering till förmån för Nektarinen 6 som belastar Nektarinen 2.

Ledningsrätt för fjärrvärme belastar Nektarinen 6 till förmån för fjärrvärmeleverantör.

di

R JE

JH

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften under år 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet fördelat på 38 lägenheter vilket totalt blir 57 722 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr och markvärde 98 000 000 kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Städning och entrémattor	Maries Puts och Städ Fastighetsservice AB (t.o.m. febuari) Smart Förvaltnings Sverige AB (fr. o. m. febuari)
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB (januari- augusti)
Trädgårdsskötsel	NKG Fastighetsservice AB (januari-augusti)
Teknisk förvaltning	Fastum (fr. o.m. november)
Lås och larm	Södermalms Lås AB
Hiss	S:T Eriks Hiss AB
Fastighetsel	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten oc h Avlopp
Avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Sopsug	Sopsug i Hammarby Samfällighet
Kabel Tv	Tele2
Bredband	Ownit Broadband AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket den 24 november 1999.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 773 kr/kvm BOA.

Årsavgiften höjs med 10% fr. o. m. den 1 april 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 510 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Jakobsson Ernudd Frida Helin Anthom Rist Izabella Höglund	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Johan Jepson Marie Vough Arendorff
-------------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Barbro Lillkaas, auktoriserad revisor, ordinarie
Actus revision AB

Caroline Ståhlberg, revisorssuppleant
Islinge Revision AB

Valberedning

Lars Öberg Sammankallande
Christian Siveland Norlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning:

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Åtgärder genomförda 2022:

Slutfört fasadrenoveringen.

Upphandlat ny teknisk förvaltning.

Lagt om lånen och förhandlat ränta.

Förhandlat ett nytt avtal med Ownit.

Genomfört miljöinspektion tillsammans med Stockholm Stad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar.

Av 38 medlemslägenheter har 1 lägenhet överlåtits under året.

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar.

nc

nc
12

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 677	2 688	2 681	2 617
Resultat efter finansiella poster	-2 511	330	569	624
Soliditet (%)	67,9	69,0	68,2	66,6
Årets resultat exkl. avskrivningar	-1 821	1 020	1 238	1 277
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 584	7 584	7 584	8 383
Årsavgifter kr / kvm BOA	773	773	773	751

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm Kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

M

FR
OC
A

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 670 936	2 280 362	1 094 006	330 106	54 375 410
Disposition av föregående års resultat:			330 106	-330 106	0
Avsättning yttre fond		510 000	-510 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-256 145	256 145		0
Årets resultat				-2 511 353	-2 511 353
Belopp vid årets utgång	50 670 936	2 534 217	1 170 257	-2 511 353	51 864 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 170 257
årets förlust	-2 511 353
	-1 341 096

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	510 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktagas	-2 500 000
i ny räkning överföres	648 904
	-1 341 096

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

M

h
h
7.28

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 676 852	2 687 783
Övriga rörelseintäkter		0	201
Summa rörelseintäkter		2 676 852	2 687 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 016 177	-1 336 510
Övriga externa kostnader	4	-183 291	-173 119
Personalkostnader	5	-74 795	-49 940
Avskrivningar		-690 491	-690 493
Summa rörelsekostnader		-4 964 754	-2 250 062
Rörelseresultat		-2 287 902	437 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 457	-107 816
Summa finansiella poster		-223 451	-107 816
Resultat efter finansiella poster		-2 511 353	330 106
Årets resultat		-2 511 353	330 106

m

FH
1.21

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	75 225 640	75 856 640
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8, 9	285 817	345 308
Summa materiella anläggningstillgångar		75 511 457	76 201 948

Summa anläggningstillgångar		75 511 457	76 201 948
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 111	0
Övriga fordringar	10	551 183	1 990 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 566	99 986
Summa kortfristiga fordringar		653 860	2 090 306

Kassa och bank

Kassa och bank		185 082	548 694
Summa kassa och bank		185 082	548 694
Summa omsättningstillgångar		838 942	2 639 000

SUMMA TILLGÅNGAR

76 350 399

78 840 948

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		50 670 936	50 670 936
Fond för yttre underhåll		2 534 217	2 280 362
Summa bundet eget kapital		53 205 153	52 951 298

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 170 257	1 094 006
Årets resultat		-2 511 353	330 106
Summa fritt eget kapital		-1 341 096	1 424 112
Summa eget kapital		51 864 057	54 375 410

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 000 000	24 000 000
Förskott från kunder		6 800	6 800
Leverantörsskulder		99 985	102 348
Skatteskulder		5 967	5 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	373 590	351 306
Summa kortfristiga skulder		24 486 342	24 465 538

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 350 399

78 840 948

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 511 353	330 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		690 491	690 493
Betald skatt		-4 207	709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 825 069	1 021 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 111	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 419	-24 135
Förändring av leverantörsskulder		-2 363	19 157
Förändring av kortfristiga skulder		22 285	26 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 807 839	1 042 876
Årets kassaflöde		-1 807 839	1 042 876
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 538 932	1 496 056
Likvida medel vid årets slut		731 093	2 538 932



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
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 446 848	2 446 848
Rättelse avgift december 2020	0	4 982
P-plats och garage	171 000	177 000
Kabel-TV och bredband	58 824	58 824
Rättelse avgift bredband december 2020	0	129
Påminnelseavgift	180	0
	2 676 852	2 687 783

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	35 103	46 380
Trädgårdsskötsel	3 630	3 266
Städkostnader	106 974	60 898
Hyra av entrémattor	20 545	20 580
Hisservice/besiktning	20 157	21 923
Besiktningkostnader	0	11 068
Sotning	1 238	0
Gemensamhetsanläggning	128 724	121 152
Reparationer	52 906	101 421
Hissreparationer	19 295	30 099
Trädgård och utemiljö	0	1 352
Underhåll	2 956 970	256 145
Fastighetsel	94 206	66 710
Uppvärmning	331 074	347 387
Vatten och avlopp	83 624	64 965
Avfallshantering	55 441	59 355
Försäkringskostnader	35 047	31 428
Kabel-tv	10 853	10 562
Bredband	58 824	58 824
Förbrukningsinventarier	0	22 865
Förbrukningsmaterial	1 566	130
	4 016 177	1 336 510

Handwritten mark

Handwritten initials: FK, 7.11

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	57 722	55 442
Telefoni	3 021	7 707
Föreningsgemensamma kostnader	2 220	4 219
Revisionsarvode	22 500	21 750
Ekonomisk förvaltning	53 949	55 591
Bankkostnader	2 150	2 200
Konsultarvoden	3 625	2 900
Teknisk förvaltning	15 220	0
Underhållsplan	8 925	8 925
Övriga poster	13 959	14 385
	183 291	173 119

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode reserverat	45 655	38 000
Styrelssarvode utbetalt	12 000	0
Sociala avgifter utbetalda	2 795	0
Sociala avgifter reserverade	14 345	11 940
	74 795	49 940

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 055 000	63 055 000
Ingående avskrivningar	-8 198 360	-7 567 360
Årets avskrivningar	-631 000	-631 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 829 360	-8 198 360
Redovisat värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående redovisat värde	75 225 640	75 856 640
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	68 000 000
	167 000 000	124 000 000



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 441	261 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 441	261 441
Ingående avskrivningar	-239 692	-217 942
Årets avskrivningar	-21 749	-21 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 441	-239 692
Utgående redovisat värde	0	21 749

Not 8 Belysningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 468	140 468
Nytt anskaffningsvärde		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 468	140 468
Ingående avskrivningar	-15 218	-1 171
Årets avskrivningar	-14 047	-14 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 265	-15 218
Utgående redovisat värde	111 203	125 250

Not 9 Installation portsystem

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 961	236 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 961	236 961
Ingående avskrivningar	-38 652	-14 956
Årets avskrivningar	-23 695	-23 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 347	-38 652
Utgående redovisat värde	174 614	198 309

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 172	82
Avräkningskonto klientkonto	546 011	1 990 238
	551 183	1 990 320

Jh

#4 ju
7.21

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel Tv	2 996	2 712
Bredband	9 804	9 804
Försäkringar	14 889	14 203
Sopsugsanläggning	11 738	11 268
Gemensamhetsanläggning	30 288	30 288
Ekonomisk förvaltning	14 449	13 034
Medlems/föreningsavgift	5 560	5 480
Fastighetsskötsel	0	3 865
Städning	5 348	0
Hiss	2 494	4 221
Rättelse avgift december 2020	0	5 111
	97 566	99 986

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,836	2023-11-27	12 000 000	12 000 000
Nordea	2,712	2023-11-16	12 000 000	12 000 000
			24 000 000	24 000 000
Kortfristig del av fastighetslån			24 000 000	24 000 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 24 000 000 kr
Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 24 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	76 561	9 689
Styrelsearvoden	45 655	38 000
Sociala avgifter	14 345	11 940
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	17 498	11 559
Fjärrvärme	50 598	50 685
Avfallskostnader	243	112
Vatten- och avlopp	15 495	12 856
Städning	0	4 153
Förutbetalda avgifter och hyror	106 674	186 563
Teknisk förvaltning	11 041	0
Hiss	7 394	0
Övriga poster	7 086	4 749
	373 590	351 306

M


*sk #11
W 1-28*

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 145 000	44 145 000
	44 145 000	44 145 000

Styrelsens underskrifter

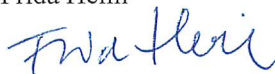
Stockholm den 17/3 2023


Anna Jakobsson Ernudd
Ordförande

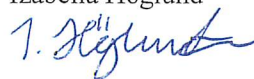
Anthon Rist



Frida Helin



Izabella Höglund



Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2023



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Nektarinen

Org.nr 769603-5273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nektarinen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nektarinen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 27 april 2023



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor