

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ranka
769628-8856

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens åttonde 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 Värmdö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:487 i Värmdö kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 132 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 901 m². Föreningen disponerar över 112 parkeringsplatser varav 112 i garage. Av dessa p-platser är 15 p-platser försedda med ladd-stolpar för elbilar, fem är för handikappade och åtta platser är för mc/moped.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum/gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också nio hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage, lägenhetsförråd i källarplan, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvattenmätare, samt två st extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:63 tillsammans med Gustavsberg 1:467 (Brf Prunus). Gemensamhetsanläggning omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är 1/2.

Väsentliga servitut

Servitut avseende väg, gång- och cykelväg belastar fastigheten. Ledningsrätt avseende vatten och avlopp, belastar fastigheten.

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/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Installation av nytt passagesystem som driftsattes 1 oktober.
Installation av kasuner och i samband med det stängdes miljörummet.
Utbyte av 4 st gamla laddboxar till ny modell.

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 årsavgiften med 5 % från den 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/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

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

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2023 är Nabo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året förutom vad som framgår ovan under avsnittet Genomförda åtgärder.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 250 000 kronor (2 957 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

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

Under året har 25 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Upphandling av nytt avtal för fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, städning av gemensamma ytor samt för föreningens utemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 209 (212).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 12 juni 2022 haft följande sammansättning:

Peter Johannisson	Ledamot	Ordförande
Nina Ström	Ledamot	
Arne Jungbeck	Ledamot	
Tony Kiiskinen	Ledamot	
Lars Standholm	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Tove Steinholz som ledamot och David Nielsen som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
------------------------------------	-----------

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Rickard Olson	Sammankallande
Linda Sundvall	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2021.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 355	8 324	8 343	8 356	4 842
Resultat efter finansiella poster	-956	-517	204	376	298
Soliditet , %	75,15	75,17	74,81	74,29	73,18
Årsavgift/m ² boarea kr	701	701	701	701	701
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 071	48 419	48 767	49 116	49 464
Lån per kvm boarea, kr	11 893	11 918	12 217	12 562	12 907
Genomsnittliga skuldränta %	0,97	0,96	0,95	0,95	0,96
Fastighetens belåningsgrad %	24,70	24,60	25,10	25,60	0,26

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 978 000	140 002 000	767 060	109 849	-517 436
Disposition av föregående års resultat:			297 030	-814 466	517 436
Årets resultat					-956 062
Belopp vid årets utgång	221 978 000	140 002 000	1 064 090	-704 617	-956 062

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-704 617
Årets resultat	-956 062
	-1 660 679

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	297 030
Balanseras i ny räkning	-1 957 709
	-1 660 679

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	8 355 006	8 323 982
Summa rörelseintäkter m.m.		8 355 006	8 323 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 129 702	-2 962 348
Övriga externa kostnader	4	-804 398	-1 001 167
Personalkostnader	5	-237 252	-228 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 560 411	-3 508 656
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-34 061	0
Summa rörelsekostnader		-7 765 824	-7 701 135
Rörelseresultat		589 182	622 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		798	4 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 546 042	-1 144 819
Summa finansiella poster		-1 545 244	-1 140 283
Resultat efter finansiella poster		-956 062	-517 436
Resultat före skatt		-956 062	-517 436
Årets resultat		-956 062	-517 436

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 13	475 953 771	479 400 219
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	17 193	34 425
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 806 946	138 644
Summa materiella anläggningstillgångar		477 777 910	479 573 288

Summa anläggningstillgångar

477 777 910

479 573 288

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 107	3 965
Övriga fordringar	9	2 818 571	2 182 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	270 702	261 492
Summa kortfristiga fordringar		3 092 380	2 447 648

Kassa och bank

Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		3 092 380	2 447 648

SUMMA TILLGÅNGAR

480 870 290

482 020 936

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

361 980 000

361 980 000

Fond för yttre underhåll

1 064 090

767 060

Summa bundet eget kapital

363 044 090

362 747 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-704 617

109 849

Årets resultat

-956 062

-517 436

Summa fritt eget kapital

-1 660 679

-407 587

Summa eget kapital

361 383 411

362 339 473

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 13

78 505 000

77 755 000

Summa långfristiga skulder

78 505 000

77 755 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

11, 13

39 250 000

40 250 000

Leverantörsskulder

632 769

217 628

Skatteskulder

146 000

136 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

953 110

1 322 835

Summa kortfristiga skulder

40 981 879

41 926 463

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

480 870 290

482 020 936

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-956 062

-517 436

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 594 472

3 508 656

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 638 410

2 991 220

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

858

43 709

Förändring av kortfristiga fordringar

-26 877

-37 402

Förändring av leverantörsskulder

415 141

73 429

Förändring av kortfristiga skulder

-359 725

373 768

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 667 807

3 444 724

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 799 094

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 799 094

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

2 000 000

0

Amortering av lån

-2 250 000

-2 957 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

-2 957 500

Årets kassaflöde

618 713

487 224

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 114 189

1 626 965

Likvida medel vid årets slut

2 732 902

2 114 189

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Avskrivningsprincip

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

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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	2021
Årsavgifter bostäder	6 593 434	6 593 434
Årsavgifter bredband	348 480	348 480
Årsavgifter varmvatten	205 592	214 618
Hyror lokaler	13 200	13 200
Hyror garage och parkeringsplatser	1 136 750	1 099 873
Avgift andrahandsuthyrning	11 579	23 416
Övriga intäkter	45 971	30 961
	8 355 006	8 323 982

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 115	55 108
Skötsel utemiljö	47 918	58 866
Snöröjning och sandning	98 571	142 716
Städ	43 029	30 631
Entrémattor	58 816	53 973
Sotning	0	1 975
Bevakningskostnader	23 617	41 759
Reparationer och underhåll	272 887	205 914
El	367 332	254 588
Värme	560 073	527 826
Vatten	798 451	900 072
Avfallshantering	286 507	183 466
Grovavfall	0	499
Fastighetsförsäkringar	116 704	76 689
Digitala tjänster	365 682	360 267
Fastighetsskatt	78 000	68 000
	3 129 702	2 962 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	70 815	82 167
Förbrukningsinventarier	-54 274	78 790
Förbrukningsmaterial	16 057	88 193
Hyses- och kundförluster	-5 265	4 044
Larm	20 211	0
Ekonomisk förvaltning	128 750	132 000
Extra debitering ekonomisk förvaltning	1 875	1 501
Teknisk förvaltning	551 376	550 000
IT-tjänster	23 759	3 088
Bankkostnader	8 822	3 339
Revisionsarvode	27 225	23 275
Tillsynsavgifter Myndigheter	9 000	22 000
Möteskostnad	4 125	0
Övriga externa kostnader	1 922	12 770
	804 398	1 001 167

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	185 369	180 137
Sociala kostnader	51 883	48 827
	237 252	228 964

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 470 000	491 470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 470 000	491 470 000
Ingående avskrivningar	-12 069 781	-8 623 333
Årets avskrivningar	-3 446 448	-3 446 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 516 229	-12 069 781
Utgående redovisat värde	475 953 771	479 400 219
Taxeringsvärden byggnader	236 800 000	169 800 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	44 000 000
	293 800 000	213 800 000
Bokfört värde byggnader	398 057 382	401 503 830
Bokfört värde mark	77 896 389	77 896 389
	475 953 771	479 400 219

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 111	86 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 111	86 111
Ingående avskrivningar	-51 686	-34 454
Årets avskrivningar	-17 232	-17 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 918	-51 686
Utgående redovisat värde	17 193	34 425

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 848	224 848
Inköp	1 799 094	0
Utrangeringar	-81 763	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 942 179	224 848
Ingående avskrivningar	-86 204	-41 228
Årets avskrivningar	-96 731	-44 976
Utrangering	47 702	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 233	-86 204
Utgående redovisat värde	1 806 946	138 644

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	2 732 902	2 114 189
Skattekonto	68 069	68 002
Momsfordran	17 600	0
	2 818 571	2 182 191

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	81 211	77 038
Bredband	88 575	89 043
Alarm	13 215	11 782
Intäkt varmvatten	78 082	81 129
Övriga förutbetalda kostnader	9 619	2 500
	270 702	261 492

Not 11 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 500 000	2 000 000
Nästa års omförhandlade lån	37 750 000	38 250 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	39 250 000	40 250 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	78 505 000	77 755 000
Summa skuld till kreditinstitut	117 755 000	118 005 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek*	1,12	2023-06-30	37 750 000	38 250 000
Stadshypotek	0,88	2026-06-30	40 005 000	41 505 000
SBAB	2,93	2024-07-09	40 000 000	0
Stadshypotek	0,89	2022-06-30	0	38 250 000
			117 755 000	118 005 000

Kortfristig del av långfristig skuld	39 250 000	40 250 000
--------------------------------------	------------	------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 37 750 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Föreningen flyttade det ena lånet från Stadshypotek till SBAB under 2022 och ökade lånet med kr 2 000 000.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 755 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	554 418	730 127
Värme	108 066	95 240
El	86 727	511
Vatten	0	234 403
Avfall	514	25 982
Snöröjning	40 919	25 715
Entrémattor	6 665	5 532
Filter	0	62 881
Julgran	0	6 249
Bankkostnad	1 274	823
Styrelsearvode	95 569	83 300
Sociala avgifter	30 028	26 172
Revisionsarvode	26 000	25 900
Övriga kostnader	2 930	0
	953 110	1 322 835

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	129 500 000	129 500 000
	129 500 000	129 500 000

Värmdö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Bostadsrättsföreningen Ranka

Peter Johannisson
Ordförande

Nina Ström
Ledamot

Arne Jungbeck
Ledamot

Tony Kiiskinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2023-06-06 09:44:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF RANKA 769628-8856 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNE JUNGBECK

Arne Jungbeck

2023-06-05 13:37:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Lennart Johannisson

Peter Johannisson

2023-06-05 07:16:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nina Marika Louise Ström

Nina Ström

2023-06-06 06:54:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TONY KIISKINEN

Tony Kiiskinen

2023-06-05 13:12:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ranka, org.nr 769628-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ranka 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 och kassaflöde 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 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 Ranka 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 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 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 överträdelser 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 signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2023-06-06 09:44:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post