

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10
714400-0507

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, 714400-0507, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Att bo i en Bostadsrättsförening - Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening.

Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland era boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Fastighet:

Föreningen äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles Gränd 4-6 och Tullportsgatan 11-13 Norrtälje. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1949 och Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 innehåller 48 st bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 3 358 kvm.

Lägenheterna är fördelade på:

5 st	1 rok
20 st	2 rok
12 st	3 rok
11 st	4 rok

Dessutom finns i fastigheten 12 st lokaler om totalt 1 916 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm). Alla tre lokalerna var uthyrda vid ingången av 2022. Två av lokalerna (f.d Hår & Hudkällan) har varit tomma sedan 1 augusti. Idag finns intresse för en av lokalerna. Det finns också 4 st förråd (131 kvm) som hyrs ut till medlemmar. Till byggnaden finns även 43 parkeringsplatser.

Föreningen har även en PUB "Pub Hadi" i källaren vid Galles Gränd 6B. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster, med enklare köksutrustning.

En väl utrustad verkstad finns för div ändamål i källaren vid Galles Gränd 6B.

I verkstaden har du tillgång till verktyg, arbetsbänk och en del maskiner. Det finns även möjlighet att låna upp maskiner till lägenheten för att utföra diverse jobb.

Vid lån av föreningens maskiner görs en notering på listan i verkstaden.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If.

Parkeringsplatser:

Föreningen har 43 st parkeringsplatser. Samtliga platser är uthyrda till föreningens medlemmar.

På grund av ökat intresse av parkeringsplatser finns sedan jan 2017 riktlinjer gällande hyra av p-plats.

Styrelsen

Brf Hadi nr 10 har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Vald till årsstämman	
Lena Andersson	Ordförande	2024
Agne Carlsson	Vice ordf	2024
Niklas Hallström	Sekreterare	2024
Heikki Hast		2023
Christian Hammargren		2023
Styrelsesuppleanter		
Käthe Rubensson		2023
Bertil Jansson		2023

Revisorer

Revisionen har skötts av

Kenneth Elton Auktoriserad revisor Elton Revision AB

Helén Örtqvist Revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Thessén (sammanställande) och Mats Svensson.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 96.000 kr

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och vice ordförande i förening.

Förvaltning

Övergreppande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Lena Andersson och vice ordförande Agne Carlsson (under första halvåret) har haft det övergreppande ansvaret.

Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Vallentuna.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Elena Bobunova och Heikki Hast. Elena Bobunova är anställd av föreningen.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Väsentliga händelser under och räkenskapsåret

Vattenskadan i källarlokalen hos Apoteket är klar och arbetet avslutades under första kvartalet 2022.

Styrelsen har påbörjat uppdraget gällande modernisering av "PUB-Hadi". Önskemål från förra stämman var att göra lokalen mer anpassad för medlemmars övernattande gäster.

Underhållsmålning av fönster och sanering av klotter på väggen mot Galles Gränd 4A.

Styrelsen har under året jobbat med projektet fönsterbyte. Offerter kommer att begäras in under 2023. Styrelsen har varit i kontakt med föreningar för att få referenser...

Uppdaterat nuvarande fiberanslutning till modern standard.

Framtidssäkrat kanaliseringen mellan husen.

Stamspolning genomfördes under 4:e kvartalet (utan anmärkningar)

Byte av TV leverantör och nyanslutning av gemensamt bredband via Telia

Någon planerad radonmätning är inte genomförd under året. Föreningens inköpta radonmätare för kort- & långtidsmätning har varit utplacerade i ett antal lägenheter under året. Mätningar kommer att fortsätta löpande.

Föreningen har under året genomfört två städdagar.

Kommande års underhåll

Brandskyddskontroll & sotning öppna spisar - vart 4:e år (2018)	2022
OVK - vart 6:e år (2019)	2025
Stamspolning - vart 5:e år (2022)	2027
Energideklaration - vart 10:e år (2019)	2029
(Radonmätning vart 5:e år (2016-2018)	2022)

Större åtgärder utförda fram till 2022

1991-1992 Renovering av fasader och byte av balkonger

1994 Stamrenovering

1998 Byggt traktorgarage

1999 Bytt källardörrar, ljudabsorberande isolerglas

2000 Kodlås entrédörrar

2001 Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna

2003 Dekorationsmålning trapphus

2004 Gemensamt el abonnemang, anslutning till kabel - TV

2005 Ventilationer vid fönster

2006 Byggt om innergården, flyttat lekplatsen

2008 Grundmuren, innergården Tullporsgatan (INSE) dränerad och isolerad

2009 Källarmur vid gaveln 4B dränerad och isolerad. Konsultationer och provtagning radonhalter

- 2010 Tak monterat över källartrappor.
- 2011 Solvärmesystem färdigställs och trimmas in. Dränerat och isolerat källarmur Galles Gränd 4A-B
- 2013 Nedmontering av solvärmesystem. Nytt miljöhus/soprum färdigställs
- 2016 Ny och mer belysning på innergården
- 2017 Ny sensorstyrd trappbelysning installerad i samtliga trapphus
- 2020 Tecknat av med Brandsäkra gällande brandskydd & brandskyddsarbete
- 2021 Nya branddörrar i källargången Tullportsgatan 11 A - 13 B
- 2021 Inköp av egna radonmätare för både kort- & långtidsmätning

Miljö

Resultat från senaste energideklarationen som genomfördes under 2019 finns uppsatt i varje trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

Årsstämma 2021 hölls på Folkets Hus den 31 mars 2022 .

Föreningen har god soliditet och kassaflöde varför medlemsavgifterna har varit kvar på samma nivå. Fastigheterna är i gott skick med underhåll kommer att krävas.

Upplåtelser och överlåtelser:

Under året har 3 st överlåtelser av lägenheter ägt rum.

(1 st 1 rok, 1 st 3 rok och 1 st 4 rok)

Styrelsen hälsar samtliga nya medlemmar välkomna till föreningen.

Avtal

Norrtälje Energi

EI

Telia

TV

Telia

Bredband

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	<i>Belopp i kr</i> 2019
Nettoomsättning	2 506 184	2 537 234	2 571 236	2 556 894
Resultat efter finansiella poster	-162 492	-224 444	337 906	313 832
Soliditet, %	59	61	59	58
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (4 916 kvm)	309	309	309	309

Verksamheten

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemmarnas</i> <i>Insats</i>	<i>Yttre Rep Fond</i>	<i>Fritt eget</i> <i>kapital</i>
Vid årets början	225 510	2 924 153	2 506 354
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		40 000	-40 000
Årets resultat			-162 492
Vid årets slut	225 510	2 964 153	2 303 862

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 466 354
årets resultat	-162 492
Totalt	2 303 862
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	2 263 862
Summa	2 303 862

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 506 184	2 537 234
Övriga rörelseintäkter		562	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 506 746	2 537 234
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 005 346	-2 166 740
Personalkostnader	2	-354 708	-295 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-264 337	-264 337
Summa rörelsekostnader		-2 624 391	-2 726 156
Rörelseresultat		-117 645	-188 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 643	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-53 490	-35 522
Summa finansiella poster		-44 847	-35 522
Resultat efter finansiella poster		-162 492	-224 444
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-162 492	-224 444
Skatter			
Årets resultat		-162 492	-224 444

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 125 754	4 386 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	19 047	28 571
Summa materiella anläggningstillgångar		4 144 801	4 415 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
Summa anläggningstillgångar		4 629 049	4 899 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200 543	218 362
Övriga fordringar		5 028	46 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 019	89 989
Summa kortfristiga fordringar		239 590	355 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 451 354	4 080 897
Summa kassa och bank		4 451 354	4 080 897
Summa omsättningstillgångar		4 690 944	4 436 186
SUMMA TILLGÅNGAR		9 319 993	9 335 860

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		2 964 153	2 924 153
Summa bundet eget kapital		3 189 663	3 149 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 466 354	2 730 798
Årets resultat		-162 492	-224 444
Summa fritt eget kapital		2 303 862	2 506 354
Summa eget kapital		5 493 525	5 656 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 550 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder		2 550 000	2 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		271 642	160 860
Skatteskulder		123 708	38 094
Övriga skulder		120 397	99 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		710 721	731 665
Summa kortfristiga skulder		1 276 468	1 079 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 319 993	9 335 860

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-117 645	-188 922
Avskrivningar	264 337	264 337
Erhållen ränta	8 643	-
Erlagd ränta	-53 490	-35 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 845	39 893
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	115 699	132 332
Förändring av rörelseskulder	196 625	-214 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 169	-42 672
Investeringsverksamheten		
Avyttring och uttrangerade materiella anläggningstillgångar	6 288	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 288	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	370 457	-92 672
Likvida medel vid årets början	4 080 897	4 173 569
Likvida medel vid årets slut	4 451 354	4 080 897

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnader miljöstation	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Personal

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	171 509	130 483
Styrelse	96 000	101 000
Summa	267 509	231 483
Sociala kostnader	87 199	63 596

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader bank lån	53 490	35 522
Summa	53 490	35 522

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 204 540	12 204 540
-Avyttringar och utrangeringar	-6 288	
	12 198 252	12 204 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 817 685	-7 562 872
-Årets avskrivning enligt plan	-254 813	-254 813
	-8 072 498	-7 817 685
Redovisat värde vid årets slut	4 125 754	4 386 855
Taxeringsvärde byggnader	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
	72 600 000	72 600 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 230	400 488
-Avyttringar och utrangeringar		-87 258
Vid årets slut	313 230	313 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 659	-362 393
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		87 258
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 524	-9 524
Vid årets slut	-294 183	-284 659
Redovisat värde vid årets slut	19 047	28 571

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
Redovisat värde vid årets slut	484 248	484 248
Marknadsvärde		517 537

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 350 000
	2 600 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	6 096 000	6 096 000
Summa ställda säkerheter	6 096 000	6 096 000

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	3 130	2 588
Summa eventalförpliktelser	3 130	2 588

Underskrifter

Norrtälje

 2023-01-26
Lena Andersson
Ordförande

 2023-01-27
Käthe Rubensson
Suppleant som ersätter ordinarie ledamot Agne Carlsson

 2023-01-26
Heikki Hast
Ledamot

 2023-01-28
Christian Hammargren
Ledamot

 2023-01-26
Niclas Hallström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁸ mars 2023


Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10

Org.nr 714400-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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 Hadi nr 10 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.

Revisorans 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.

Norrtälje den 28 mars 2023



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor