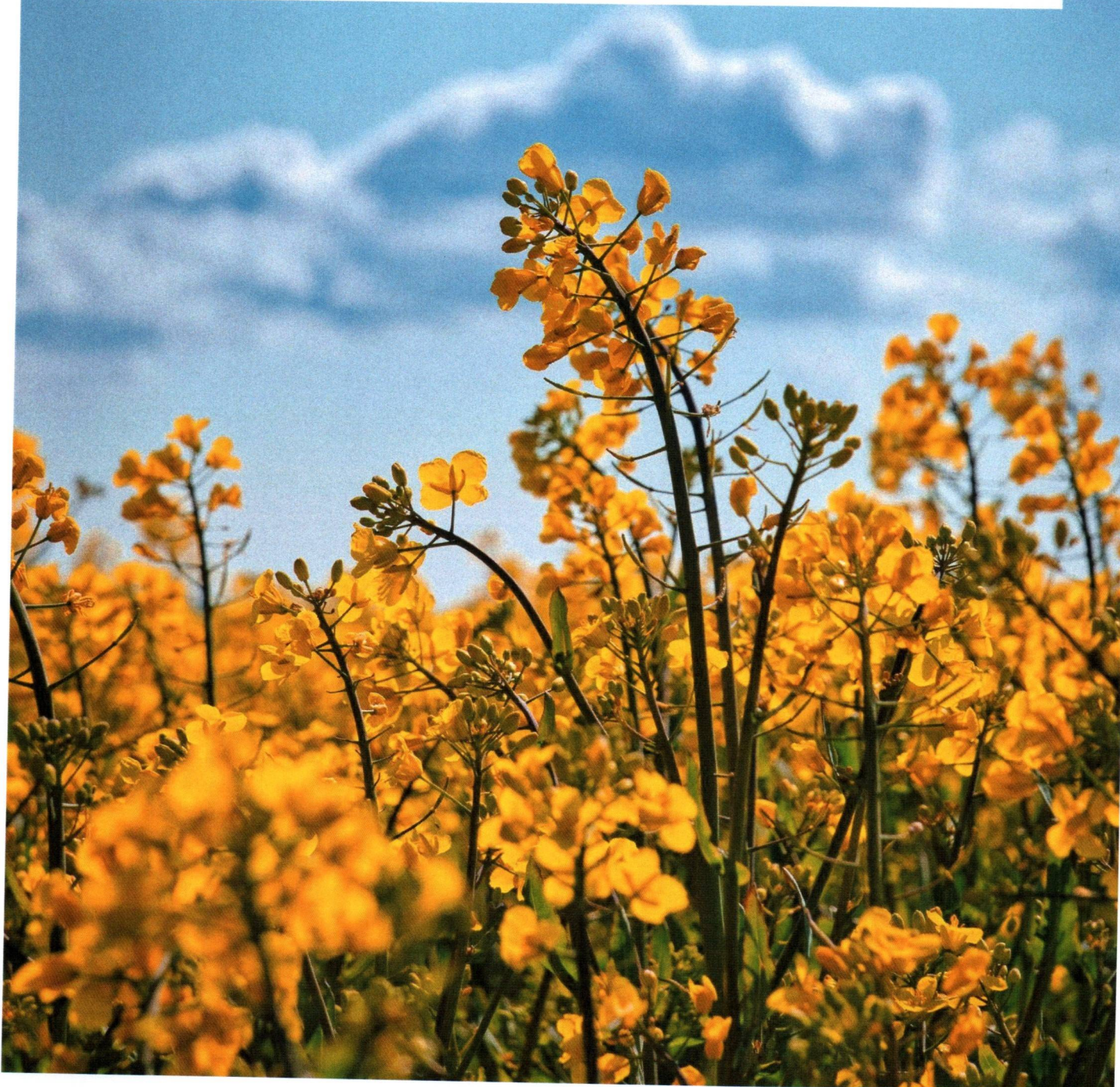


BRF BOLMEN 2

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022







## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bolmen 2 (769607-3886) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm. Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommunomfattande adresserna Vättersvägen 28 och 30 samt Ralångsvägen 3 och 5. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	lägenheter, bostadsrätt,	5899
4	lägenheter, hyresrätt,	383
1	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 47 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Föreningen har ingen gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.



Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-05. På stämman deltog 29 medlemmar.

Till styrelse valdes:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Omval</b>
Margot Anjegård	Ledamot	Omval 2 år
Fredrik Jalker	Ledamot	Nyval 2 år
Peter Mohlin	Ledamot	Nyval 2 år
Peter Mikaelsson	Ledamot	Sittande
Mikael Khayati	Ledamot	Sittande
Magnus Karlsson	Ledamot	Sittande
Marija Johnstone	Ledamot	Nyval 2 år
Renata rindzeviëiütë	Suppleant	Nyval 1 år
Cecilia Winter	Suppleant	Nyval 1 år

Till revisor valdes Brita Schumacher på 1 år.

Valberedningen har utgjorts av Linda Söderlindh, Adam Kristiansson och Carl Johan Eggertsson Meyer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- **Tillförordnad ordförande**
  - Under andra hälften av året 2022 har Magnus Karlsson varit tf ordförande då ordinarie ordförande Margot Anjegård har varit sjuk. Som ordinarie ledamot har Cecilia Winter gått in. Ordinarie ordförande har dock medverkat på styrelsemöten som har kunnat hållas digitalt.
- **Tvättstugor - ny utrustning**
  - Under året upphandlades nya torktumlare och torkskåp (från Electrolux) till båda tvättstugorna, på Vättersvägen 28 och Ralångsvägen 5. Torkskåp och torktumlare är med värmepumpsfunktion, som är betydligt mer energieffektiva än de gamla. Installationer sker under januari-februari 2023 på grund av långa leveranstider. Leverantör Söderkyl AB.



- **Parkering och avgifter**
  - Under 2022 beslutade styrelsen om en höjning av parkeringsavgifterna med 100 kr/månad fr.o.m. 1 april 2023. Efter höjningen kommer föreningen bara ha två olika avgifter som baspris för parkering (350 kr för plats **utan** elstolpe och 430 kr för plats **med** elstolpe).
  - Styrelsen beslutade även om att införa en separat schablonavgift för laddning av el- eller hybridbil på 520 kr per månad. Schablonavgiften är baserad på kalkyler på snittförbrukning för en elbil samt nuvarande marknadspriser på el.
  
- **Hemsidan**
  - Under hösten 2022 fattades beslutet om att uppdatera och modernisera vår hemsida. Ny leverantör blir från januari 2023 Squarespace och hemsidan kommer därefter att förvaltas och uppdateras av styrelsen. Syftet med uppdateringen är att ge hemsidan ett lyft samt att se över innehållet där målet är att informationen ska bli mer tillgänglig för våra boende och en naturlig källa för uppdateringar från styrelsen. Detta kommer även att minska behovet av fysiska utskick och därmed bli ett miljövänligare alternativ för informationsspridning.
  
- **Höjning av månadsavgiften**
  - Styrelsen har beslutat att från 1 januari 2023 höja månadsavgifterna för föreningens bostadsrätter med 5 %. Bakgrunden till hyreshöjningen är bl.a. aviserade prishöjningar på el, värme, vatten och sophämtning, men också ett kommande underhållsbehov av taken och krav på förbättrad sophantering. Utöver generella prishöjningar och planerat underhåll är tiden också kommen att modernisera tvättstugorna genom att byta ut torktumlare och torkskåp till mer energisnåla och därmed miljövänligare alternativ.
  
- **SMS-utskick**
  - Ett system för att kunna skicka ut SMS till boende iordningställdes under året. Det kommer dels att användas som en snabb informationsväg vid extraordinära händelser men även som notifiering om viktig information läggs upp på hemsidan. Detta är ett led i arbetet att minska ner mängden lappar och papper som produceras.
  
- **Besiktning och underhåll av träd**
  - Föreningen har anlitat arborister för besiktning av de träd på vår mark som särskilt påverkar lägenheter eller sociala ytor, samt även för trädvård vid behov.
  
- **Nytt avtal för snöröjning**
  - Föreningen har omförhandlat avtal för vinterunderhåll (snöröjning, sandning m.m.) med vår fastighetsskötare. Föregående avtal var från 2014.
  
- **Utvärdering av städning**
  - Under andra halvåret 2022 gjordes en genomgång av befintligt städkontrakt tillsammans med leverantör i föreningens lokaler. Avfläckning av väggarna utfördes i alla portarna i slutet av 2022. Kontinuerlig uppföljning av kvalitet på städning infördes.



### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 117 st.  
Antalet tillkommande medlemmar är 4 st.  
Antalet avgående medlemmar är 5 st.  
Vid årets slut var antalet medlemmar 116 st.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Hisskötsel	Kone
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och snöröjning	Fined AB
El	Fortum, Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi



### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kr)	3 763 612	3 761 450	3 738 536	3 773 987
Resultat efter fin. poster (kr)	-545 848	96 402	48 000	158 892
Soliditet (%)	99%	99%	94%	93%
Årsavgift per kvm	523	523	517	523
Fastighetslån skulder per kvm bostadsrättsyta	-	-	926	938

\* Soliditeten mäter föreningens långsiktiga betalningsförmåga (finansiella styrka) samt hur sårbar föreningen är, dvs. föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt. Nyckeltalet är ett uttryck för hur stor del av föreningens totala kapital som m är egna och inte lånade pengar. Det räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med tillgångarna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	1 019 996	96 402	90 264 027
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i räkning				96 403	-96 402	
Årets resultat					-545 848	-545 849
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 635 084</b>	<b>13 994 417</b>	<b>3 518 128</b>	<b>1 116 399</b>	<b>-545 848</b>	<b>89 718 178</b>

### Resultatdisposition

Föreningstämman har att  
ta ställning till

Balanserat resultat	1 116 399
Årets resultat	-545 848
<b>Totalt</b>	<b>570 551</b>
Reservering fond för yttre underhåll	-
lanspråkstagande av fond fr yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	570 551
<b>Totalt</b>	<b>570 551</b>



## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 763 612	3 761 450
Övriga rörelseintäkter	3	10 259	4 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 773 871</b>	<b>3 766 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 429 206	-3 094 493
Övriga externa kostnader	5	-32 786	-32 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 634	-534 998
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 321 626</b>	<b>-3 662 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-547 755</b>	<b>103 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 907	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-7 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 907</b>	<b>-7 457</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-545 848</b>	<b>96 402</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-545 848</b>	<b>96 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-545 848</b>	<b>96 402</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	88 095 633	88 933 833
Inventarier, maskiner och installationer	8	171 472	192 906
Summa materiella anläggningstillgångar		88 267 105	89 126 739
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 267 105	89 126 739
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	1 017	216 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 755	92 437
Summa kortfristiga fordringar		93 772	308 705
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	2 192 693	2 046 455
Summa kassa och bank		2 192 693	2 046 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 286 465	2 355 160
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		90 553 570	91 481 899

BS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 629 501	85 629 501
Fond för yttre underhåll		3 518 128	3 518 128
Summa bundet eget kapital		89 147 629	89 147 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 116 398	1 019 996
Årets resultat		-545 848	96 402
Summa fritt eget kapital		570 550	1 116 398
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 718 179</b>	<b>90 264 027</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		185 234	670 947
Skatteskulder		6 939	12 069
Övriga skulder		15 739	13 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 479	521 617
Summa kortfristiga skulder		835 391	1 217 872
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 553 570</b>	<b>91 481 899</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Installationer	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 088 118	3 088 118
Hyror	655 375	658 869
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 283	14 458
Övriga hyresintäkter	7 836	5
	<u>3 763 612</u>	<u>3 761 450</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	10 259	4 610
<b>Summa</b>	<u>10 259</u>	<u>4 610</u>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	311 040	171 209
Städning	156 872	149 039
Tillsyn, besiktning, kontroller	78 764	74 085
Trädgårdsskötsel	249 933	157 382
Snöröjning	114 735	164 987
Reparationer	213 548	115 387
El	418 252	321 983
Uppvärmning	636 233	575 086
Vatten	175 980	189 293
Sophämtning	352 904	302 596
Försäkringspremie	111 749	107 431
Fastighetsavgift bostäder	115 444	110 884
Övriga fastighetskostnader	86 171	95 638
Kabel-tv/Bredband/IT	186 911	188 631
Förvaltningsarvode ekonomi	161 780	152 465
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 436	3 493
Panter och överlåtelse	17 117	15 173
Juridiska åtgärder	5 031	7 875
Övriga externa tjänster	19 306	20 747
	<u>3 429 206</u>	<u>2 923 384</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen, ledbelysning	-	105 421
Stampsplning	-	65 688
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>3 429 206</u>	<u>3 094 493</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 260	8 057
Lokalhyra	-	2 090
Konsultarvode	-	1 563
Revisionarvode	21 125	21 000
Övriga kostnader	10 401	-
	<u>10 401</u>	<u>-</u>



<b>Summa</b>	<b>32 786</b>	<b>32 710</b>
--------------	---------------	---------------

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	4 278 827	4 278 827
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	<u>95 825 760</u>	<u>95 825 760</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-6 891 927	-6 378 363
-Årets avskrivning enligt plan	-838 200	-513 564
	<u>-7 730 127</u>	<u>-6 891 927</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 095 633</b>	<b>88 933 833</b>

### Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

-Byggnad	59 708 023	60 357 295
-Ombyggnad	1 867 901	2 056 829
-Anskaffat under året	-	-
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	-	-
<b>Summa</b>	<u>88 095 633</u>	<u>88 933 833</u>

### Taxeringsvärde

Byggnader	107 000 000	77 000 000
Mark	125 000 000	80 000 000
	<u>232 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Bostäder	232 000 000	157 000 000
Lokaler	-	-
	<u>232 000 000</u>	<u>157 000 000</u>

### Not 7 Övriga Fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	1 017	1 928
Förväntat bidrag laddstolpar	-	214 340
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>1 017</u>	<u>216 268</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	639 611	425 271
-Nyanskaffningar	-	214 340
	<u>639 611</u>	<u>639 611</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-446 705	-425 271
-Årets avskrivning enligt plan	-21 434	-21 434
	<u>-468 139</u>	<u>-446 705</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>171 472</u></b>	<b><u>192 906</u></b>

### Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 192 693	2 046 455
<b>Summa</b>	<b><u>2 192 693</u></b>	<b><u>2 046 455</u></b>



## Övriga noter

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

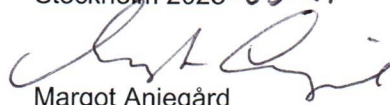
Avgiften har höjts med 5% den 1 januari 2023.

Månadshyran för hyreslägenheter har höjts med 4,75% den 1 februari 2023. Enligt avtal med Hyresgästföreningen.

Alla p-plats avgifterna höjts med 100 kr per månad den 1 janurari 2023.

## Underskrifter

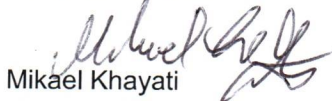
Stockholm 2023-03-29



Margot Anjegård



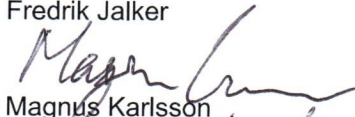
Marija Johnstone



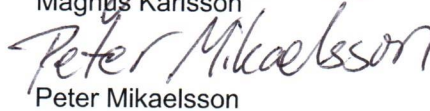
Mikael Khayati



Fredrik Jalker

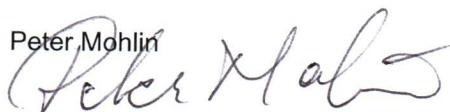


Magnus Karlsson



Peter Mikaelsson

Peter Mohlin



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-30



Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 2  
Org.nr. 769607-3886

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 2 för år 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 31 december 2022 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.

### 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 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 uppger, 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 upphöra med 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 Brf Bolmen 2 för år 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stocksund den 30 mars 2023



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor