



Årsredovisning 2022



Brf Gåvstaby

Org nr 716422-3187

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 bostadsrättslaghet.

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.

Styrelsen för Brf Gåvstaby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1990 fastigheten Gåvsta 1:45 i Uppsala kommun.

Föreningens fastigheter består av 73 bostadsrätter i småhus i 1 och 2 våningar, dels friliggande och dels i parhus och radhusform.

Lägenhetsfördelning:

25 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 6 817 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 74 411 000 kr varav markvärdet motsvarar 21 341 000 kr och byggnadsvärdet 53 070 000 kr. Nytt taxeringsvärde från 2021-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetens tekniska status

Föreningens vicevärdar har kontinuerligt skött föreningens löpande underhåll. Vid mer omfattande skador har extern expertis köpts in.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB, har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har utförts av vicevärdar. Snöröjning och sandupptagning har utförts av entreprenör.

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. Årsavgiften för 2022 uppgår till 606 kr/kvm boyta per år. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 10 % fr.o.m. 1 april 2023.

Avsättning till yttrefond för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan med 1 354 tkr/år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2022 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ann-Carolin Lundgren	Ledamot, ordförande
Peter Hansson	Ledamot
Ulf Möllervärn	Ledamot
Malin Lindberg	Ledamot
Elias Nohra	Ledamot
Pär Eriksson	Ledamot
Maria Ekblad	Suppleant
Tobias Lundby	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ann-Carolin Lundgren i förening med en av styrelsens medlemmar.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericsson, BOREV Revision AB	Ordinarie
Zandra von Rost, föreningsvald granskare	Ordinarie

Valberedning

Susanne Hansson
Nilla Jansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-05.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 44 142 149 kronor.

Fastighetslånen är fördelade på tolv lån hos Stadshypotek AB. Detaljer om dagar för villkorsändring och räntesatser finns i notförteckning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har löpande reparationer utförts.
- Underhållsplan har upprättats av Fastumgruppen efter revisorns önskemål.
- Föreningen har varit försäkrade hos Gjensidige.
- Ett vattenläckage har åtgärdats.
- Fortsatt arbeten med att byta ut hängrännor.
- Förebyggande åtgärder på VVS på Gula radhus och äldreboende har åtgärdats.
- Moderbolaget Fortum tog över el-leveranser från Göta Energi, Ny Smartportfölj med förvaltning. Fast pris under vinter och rörligt under vår, sommar och höst.
- Nytt serviceavtal för vår värmeanläggning har upprättats med Bravida .
- Bravida har gått igenom hela Värmeanläggningen och åtgärdat brister och fel som orsakat störningar i värmeleverans.
- Föreningen har tagit ett nytt lån på 1 700 000 kr.
- Avgiften beslutades höjas med 10% från 1 april 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 89 medlemmar fördelat på 73 lägenheter. Under året har 9 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 228	4 164	4 165	4 163
Resultat efter finansiella poster	-1 513	-1 236	-290	-471
Soliditet (%)	12	15	17	17
Årets resultat exkl avskr.	-276	1	946	766
Fastighetslån/kvm, kr	6 475	6 316	6 403	6 497
Årsavgifter/kvm, kr	606	596	596	596

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 boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 852 997	45 000	1 082 710	1 976 472	-1 235 618	7 721 561
Disposition av föregående års resultat:			-800 000	-435 618	1 235 618	0
Årets resultat					-1 512 862	-1 512 862
Belopp vid årets utgång	5 852 997	45 000	282 710	1 540 854	-1 512 862	6 208 699

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 540 854
årets förlust	-1 512 862
	27 992

disponeras så att	
reservering till yttre fond	1 354 000
av yttre fonden ianspråkats	-282 710
i ny räkning överföres	-1 043 298
	27 992

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 227 501	4 164 223
Övriga rörelseintäkter		855 967	846 119
Summa rörelseintäkter		5 083 468	5 010 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 681 113	-3 281 800
Övriga externa kostnader	4	-731 143	-684 595
Personalkostnader	5	-132 225	-136 837
Avskrivningar		-1 236 713	-1 236 713
Summa rörelsekostnader		-5 781 194	-5 339 945
Rörelseresultat		-697 726	-329 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 379	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 515	-906 069
Summa finansiella poster		-815 136	-906 015
Resultat efter finansiella poster		-1 512 862	-1 235 618
Årets resultat		-1 512 862	-1 235 618

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	48 939 984	50 176 697
Summa materiella anläggningstillgångar		48 939 984	50 176 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		48 987 484	50 224 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 600
Övriga fordringar	9	1 870 984	942 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	226 633	209 881
Summa kortfristiga fordringar		2 097 617	1 156 442
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		460 854	459 500
Summa kassa och bank		460 854	459 500
Summa omsättningstillgångar		2 558 471	1 615 942
SUMMA TILLGÅNGAR		51 545 955	51 840 139

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 897 997	5 897 997
Fond för yttre underhåll		282 710	1 082 710
Summa bundet eget kapital		6 180 707	6 980 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 540 854	1 976 472
Årets resultat		-1 512 862	-1 235 618
Summa fritt eget kapital		27 992	740 854
Summa eget kapital		6 208 699	7 721 561
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	43 484 584	42 494 531
Summa långfristiga skulder		43 484 584	42 494 531
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	657 565	595 279
Inre reparationsfond		47 671	47 671
Leverantörsskulder		307 599	169 376
Skatteskulder		143 154	115 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	696 683	696 113
Summa kortfristiga skulder		1 852 672	1 624 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 545 955	51 840 139

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	50 år
Bergvärme	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 132 515	4 071 456
P-plats och garage	60 346	59 254
Kabel-TV och bredband	35 040	35 040
Hyses- och avgiftsbortfall	-400	-1 527
	4 227 501	4 164 223

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	20 000	9 480
Kostnader i samband med städdagar	857	0
Snöröjning/sandning	69 188	25 001
Serviceavtal	1 905	1 815
Besiktningkostnader	0	36 031
Reparationer	500 335	414 203
Trädgård och utemiljö	30 031	156
Planerat underhåll	954 804	1 042 364
Fastighetsel	1 283 949	1 010 455
Vatten och avlopp	247 970	222 648
Avfallshantering	128 341	95 211
Försäkringskostnader	135 558	119 148
Självrisker	4 067	0
Bredband	277 508	266 504
Myndighetskrav	2 540	0
Förbrukningsinventarier	15 360	26 192
Förbrukningsmaterial	8 700	12 592
	3 681 113	3 281 800

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	510 246	558 083
Hemsida	1 000	0
Porto	7 641	7 407
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	1 453
Föreningsgemensamma kostnader	1 209	835
Revisionsarvode	15 925	15 250
Ekonomisk förvaltning	94 874	90 103
Upprättande av underhållsplan	81 250	0
Övriga externa tjänster	6 366	0
Övriga poster	12 632	11 464
	731 143	684 595

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	50 350	53 000
Revisionsarvode intern revisor	1 000	1 000
Lön fastighetsskötare	46 950	47 950
Bilersättningar	3 700	3 700
Övriga kostnadsersättningar	4 800	4 800
Sociala avgifter	25 425	26 387
	132 225	136 837

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 417 724	76 417 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 417 724	76 417 724
Ingående avskrivningar	-34 468 545	-33 469 545
Årets avskrivningar	-999 000	-999 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 467 545	-34 468 545
Redovisat värde mark	3 597 500	3 597 500
Utgående värde mark	3 597 500	3 597 500
Utgående redovisat värde	44 547 679	45 546 679
Taxeringsvärden byggnader	53 070 000	53 070 000
Taxeringsvärden mark	21 341 000	21 341 000
	74 411 000	74 411 000

Not 7 Bergvärme

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 715 342	6 715 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 715 342	6 715 342
Ingående avskrivningar	-2 085 324	-1 847 611
Årets avskrivningar	-237 713	-237 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 037	-2 085 324
Utgående redovisat värde	4 392 305	4 630 018

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500
25 st aktier à 1 900 kr.		

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 098	20 073
Avräkningskonto förvaltare	1 850 873	922 888
Övrig fordran	12	0
	1 870 983	942 961

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 313	25 201
Fastighetsförsäkring	148 555	129 435
Bredband	23 126	23 126
Hushållsavfall	9 384	9 414
Vattenavgift	21 254	22 704
	226 632	209 880

Z

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,91	2025-07-30	2 456 212	2 520 428
Stadshypotek	2,58	2025-09-30	1 235 608	1 259 515
Stadshypotek	3,06	2026-09-30	2 471 779	2 519 593
Stadshypotek	2,66	2024-10-30	7 002 507	7 085 486
Stadshypotek	2,66	2024-09-30	200 000	250 000
Stadshypotek	2,41	2028-09-30	1 302 391	1 317 770
Stadshypotek	1,45	2029-09-01	13 675 279	13 824 327
Stadshypotek	1,33	2030-09-30	1 241 328	1 264 520
Stadshypotek	1,48	2030-07-30	2 489 917	2 550 281
Stadshypotek	1,23	2031-06-30	3 391 500	3 429 500
Stadshypotek	1,25	2031-09-30	6 985 528	7 068 390
Stadshypotek	1,95	2030-03-01	1 690 100	0
			44 142 149	43 089 810
Kortfristig del av långfristig skuld			657 565	595 279

Föregående år: Föreningen hade lån som förföll till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisades som kortfristig skuld. Till sin karaktär var finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning var att lånet skulle komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 657 565 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

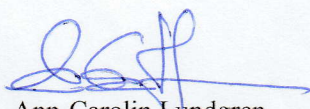
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	32 517	69 578
Revision	14 000	12 750
Fastighetsel	263 591	262 065
Snöröjning	30 000	0
Reparationer	36 739	0
Bolagsverket	0	800
Förutbetalda avgifter och hyror	319 835	350 920
	696 682	696 113

Not 13 Ställda säkerheter

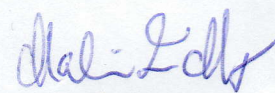
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 287 000	72 287 000
	72 287 000	72 287 000

Rasbo den 24 april 2023

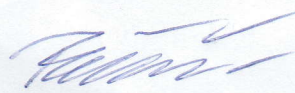

Ann-Carolin Lundgren
Ordförande



Peter Hansson


Ulf Möllervärn



Malin Lindberg

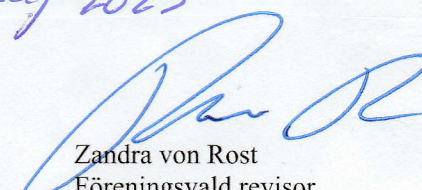
Elias Nohra


Pär Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2023


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB


Zandra von Rost
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåvstaby, org.nr 716422-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåvstaby för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Gåvstaby för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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 den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs

baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 2 maj 2023

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Zandra von Rost
Föreningsvald revisor