

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF OPERETTEN 1

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen OPERETTEN 1

Tid: Onsdagen den 19 april 2023, kl. 18:00

Lokal: I trädgården (annan plats meddelas vid regn).

Möjlighet att medverka digitalt via teams finns,
mejl skickas då separat med länk.

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Första beslutet av två om antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.
16. Mötets avslutande.

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Operetten 1
Org nr 769608-1681

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunilla Källebo	Ordförande	2024
Ulrika Torbrand	Ledamot	2024
Aurora Somnell	Ledamot	2024
Gallet Guillaume	Ledamot	2024
Anders Lehman	Ledamot	2023
Björn Andrén	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-06.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Björn Hellström och Lioudmila Kaarle.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2002-06-14 tomträtten till fastigheten Operetten 1 av QA fastigheter Bromma AB. Fastigheten är bebyggd med flerfamiljshus i 3 våningar med 12 lägenheter och 3 lokaler i ett trapphus, samt med en fristående garagebyggnad för en bil. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st	1 rum och kök (28-47 m ²)
1 st	2 rum och kök (66 m ²)
4 st	3 rum och kök (73-95 m ²)
1 st	4 rum och kök (135 m ²)

Nybyggnadsår 1931, värdeår 1931.

Samtliga lägenheter och en lokal är upplåtna med bostadsrätt.

Två lokaler och garaget uthyres.

Total boyta 776 m², lokalyta 150 m² (inkl. garage).

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansas ADE-försäkring. I försäkringen ingår bostadsohyra och bostadsrättshavarens fasta inredning och egendom (så kallat bostadsrättstillägg).

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Medlemmarna har bildat ansvarsområden för skötseln av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Isolering av fönster som påbörjades i trapphus 2021 gjordes i varje lägenhet i början av året samt senare under året för entrédörr
- Två nya medlemmar under året
- Trädgård: två stora cypresser ersatta i anslutning till entrén, nytt staket för att skärma av tomten har satts upp i samband med att den intilliggande nya lekparken öppnat
- Ny brunn samt gjuteriarbeten utanför bostadsrättslokal
- Avtal gällande fiber med Telia löpte ut och efter att samtliga medlemmar tillfrågats valdes Telia igen
- Åtgärder för att minska elförbrukning har vidtagits såsom att temperaturen generellt i huset har sänkts och timer för lyse i trapphus har aktiverats

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	742 574	727 083	722 180	712 701
Resultat efter finansiella poster	kr	-46 765	-261 445	-177 247	33 243
Soliditet	%	61	61	67	67
Likviditet	%	282	271	619	602
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	721	714	707	704
Årsavgift per kvm bostadsrätt bostad	kr	729	729	714	714
Årsavgift per kvm bostadsrätt lokal	kr	568	568	557	557
Skuldsättning per kvm	kr	5 280	5 357	4 338	4 382
Energikostnad per kvm	kr	222	227	174	187
Räntekänslighet	%	8,3	8,5	7,0	7,1
Sparande per kvm	kr	174	147	281	259
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 292	1 255	1 219	1 184
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	8 322 311	0	289 343	-304 159	-261 445
Reservering till yttre fond			139 400	-139 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-195 844	195 844	
Balansering av föregående års resultat				-261 445	261 445
Årets resultat		—			-46 765
Belopp vid årets utgång	8 322 311	0	232 899	-509 160	-46 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-509 160
Årets resultat	-46 765
	-555 925

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	139 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-695 325
	-555 925

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-46 765
Dispositioner	-139 400

Årets resultat efter dispositioner	-186 165
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	372 299
---	---------

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

742 574

727 083

Summa rörelseintäkter

742 574

727 083

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-481 779

-474 831

Periodiskt underhåll

5

0

-195 844

Övriga externa kostnader

6

-63 358

-66 024

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-207 468

-201 968

Summa rörelsekostnader

-752 605

-938 667

Rörelseresultat

-10 031

-211 584

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

18 834

17 498

Räntekostnader och liknande resultatposter

-55 568

-67 359

Summa finansiella poster

-36 734

-49 861

Resultat efter finansiella poster

-46 765

-261 445

Årets resultat

-46 765

-261 445

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-46 765

-261 445

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

195 844

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-139 400

-139 400

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-186 165

-205 001

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 535 696

12 578 164

Summa materiella anläggningstillgångar

12 535 696

12 578 164

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 500

1 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 500

1 500

Summa anläggningstillgångar

12 537 196

12 579 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

157

1 418

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

107 864

72 638

Klientmedel i SHB

388 298

489 386

Summa kortfristiga fordringar

496 319

563 442

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 695

0

Summa kassa och bank

1 695

0

Summa omsättningstillgångar

498 014

563 442

Summa tillgångar

13 035 210

13 143 106

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

8 322 311

8 322 311

Fond för yttre underhåll

232 899

289 343

Summa bundet eget kapital

8 555 210

8 611 654

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-509 160

-304 159

Årets resultat

-46 765

-261 445

Summa fritt eget kapital

-555 925

-565 604

Summa eget kapital

7 999 285

8 046 050

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 299 165

4 889 415

Summa långfristiga skulder

2 299 165

4 889 415

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 590 250

71 180

Leverantörsskulder

34 817

9 252

Skatteskulder

261

761

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

111 432

126 448

Summa kortfristiga skulder

2 736 760

207 641

Summa eget kapital och skulder

13 035 210

13 143 106

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

-10 031

-211 584

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

207 468

201 968

Utdelning

18 000

15 000

Erhållen ränta

834

2 498

Erlagd ränta

-55 568

-67 359

160 703

-59 477

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-33 965

-989

Ökning/minskning leverantörsskulder

25 565

-49

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-15 516

1 141

Kassaflöde från den löpande verksamheten

136 787

-59 374

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-165 000

-1 415 082

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-165 000

-1 415 082

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-71 180

943 820

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-71 180

943 820

Årets kassaflöde

-99 393

-530 636

Likvida medel vid årets början

489 386

1 020 022

Likvida medel vid årets slut

389 993

489 386

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,41 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inget av väsentlighet finns att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	565 560	560 004
Årsavgifter lokaler	21 588	21 378
Hyror parkering	18 000	18 000
Övriga hyresintäkter	98 184	95 372
Övriga hyrestillägg	35 124	35 124
Övriga intäkter	4 118	1 188
Återförda reserveringar	0	192
Brutto	742 574	731 258
Övriga hyresnedsättningar	0	-4 175
Summa nettoomsättning	742 574	727 083

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 190	11 369
Reparationer, löpande underhåll	79 304	73 418
Elavgifter	128 037	144 010
Uppvärmning	50 222	43 621
Vatten och avlopp	27 067	22 203
Renhållning	8 588	7 520
Försäkringar	23 954	22 706
Tomträttsavgäld	95 800	84 100
Kabel-TV/Internet	37 008	32 406
Övriga fastighetskostnader	0	5 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 608	28 478
Summa driftskostnader	481 778	474 831

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Div. arbeten fönster takkupor vindskivor m.m.	0	135 567
Balkongdörrar renovering	0	60 277
Summa periodiskt underhåll	0	195 844

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga hyreskostnader	205	0
Förbrukningsinventarier	2 169	359
Revision	16 000	14 800
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 725	33 940
Övriga förvaltningskostnader	3 597	4 516
Konsultarvoden	0	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	5 662	5 534
Summa övriga externa kostnader	63 358	66 024

Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	708	2 483
Övriga ränteintäkter	126	15
Utdelning MBF	18 000	15 000
Summa finansiella intäkter	18 834	17 498

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 314 240	12 899 158
Inköp/Aktiveringar (fönsterglas/fasadrenovering)	165 000	1 415 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 479 240	14 314 240
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 736 076	-1 534 108
Årets avskrivningar	-207 468	-201 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 943 544	-1 736 076
Utgående planenligt värde	12 535 696	12 578 164
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	12 535 696	12 578 164

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 641 000	8 329 000
Taxeringsvärde mark	13 397 000	9 568 000
	23 038 000	17 897 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 000 000	16 800 000
Lokaler	1 038 000	1 097 000
	23 038 000	17 897 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	157	155
Övriga fordringar	0	1 263
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>157</u>	<u>1 418</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,39	2023-03-01	2 560 250
Stadshypotek	0,86	2026-01-30	1 374 165
Stadshypotek	0,81	2025-06-01	955 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 889 415
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-30 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 560 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 299 165
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 739 415

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunilla Källebo
Ordförande

Ulrika Torbrand
Ledamot

Aurora Somnell
Ledamot

Gallet Guillaume
Ledamot

Anders Lehman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Operetten 1, org.nr 769608–1681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Operetten 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Operetten 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 fortlöpa 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor