

BRF Ingenjören 12

---



# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Ingenjören 12**  
769604-7716

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12, organisationsnummer 769604-7716, avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-18 och nuvarande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 3 december 2018 och registrerades 2019-09-26 (stadgar finns att tillgå på bostadsrättsföreningens hemsida).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingenjören 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ringvägen 83. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
9	110B 1 rum och kök B	385
3	110H 1 rum och kök	128
32	120B 2 rum och kök B	1 970
9	130B 3 rum och kök B	856
4	140B 4 rum och kök B	255
8	300H Garage	
3	350H MC/Moped garageplats	

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

Extra stämma hölls 2022-02-20 med anledning motion av höjd garageavgift.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. På stämman deltog 15 st medlemmar och 1 fullmakt.

### Styrelsen har utgjorts av:

Emely Hesselgren	Ordförande
Nick Ljungqvist	Sekreterare
Dinn Mechouk	Kassör
Gaby Rogers	Ledamot
Theresia Jatta Köhlin	Ledamot
Jarmo Laaksolahti	Ledamot

Sara Waernér	Suppleant
Viktor Skogsman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Boström från BL Revision.

Valberedningen utgjordes av Mats Ekendahl, Mika Romanus och Christina Björkegren.



## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Installering/uppgradering av nytt inpasseringssystem
2020	Stamspolning av samtliga lägenheter
2019	Målning av entré
2018	Re-lining (rörförstärkning) i bottenplattan samt förgreningar
2018	Renovering/byte av fasaden på båda innergårdarna
2018	Målning/renovering av fönster
2014	Renovering av badrum.
2013	Ny garageport med automatisk dörröppning.
2013	Renovering och iordningställande av gästrum och föreningslokal.

## Budget för år 2023

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 1 828 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 532 tkr. Påverkan på betalningsnetto/kassaflödet är budgeterat till minus 1 293 tkr.

Under 2023 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Då resultatet vägs upp av en upparbetad buffert på likviditets kontot.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av tvättmaskin i tvättstuga 2
- Installering/uppgradering av nytt inpasseringssystem
- Extra stämma hölls 2022-02-20 med anledning av röstning ang motion om höjning av garage avgift, vilken röstades ner av stämman
- Styrelsen bestämde att höja garage avgiften med ca 30%
- Avluftning stammar
- Installerande av takfönster lägenhet 162
- Byggt ut och flyttat gymmet

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Tätning av takfönster gatuhus, samt ny skyddsplåt vid trätappan till lilla gården

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar (79 föregående år).

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Ingen revidering av medlemsavgiften genomfördes under 2022.

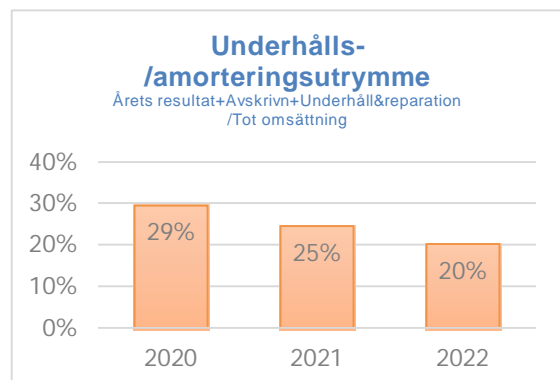
### Flerårsöversikt 5 år (tkr)

År	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter	2 315	2 323	2 331	2 338	2 295	2 210
Rörelseresultat	-695	32	-32	-38	-5853	-49
Res. efter fin. Poster	-812	-25	-136	-134	-5921	-93
Balansomslutning	63 608	64 292	64 292	64 513	64 661	66 043
Fond för yttre underhåll	1 356	921	648	417	930	629

Rörelseintäkterna minskade marginellt under 2022 vilket är ett direkt resultat av att uthyrning av gästrum samt andrahandsuthyrning minskat under året. Rörelseresultatet påverkades negativt då

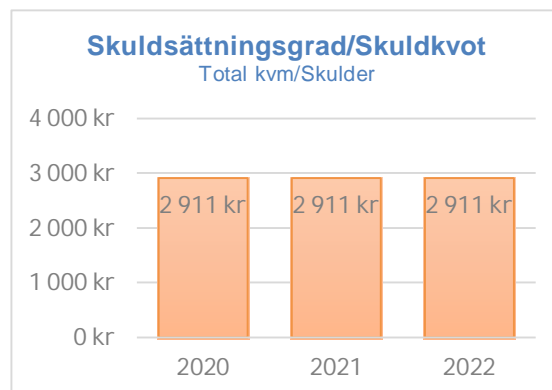
framförallt vissa åtgärder som skulle utförts under 2021 drog ut på tiden och genomfördes 2022 samt att redan planerade/budgeterade åtgärder utfördes, och att underhållskostnaderna samt räntekostnaderna ökade under 2022

## Några nyckeltal



Underhålls-amorteringsutrymme bör vara minst 25%, annars är föreningen underfinansierad. Ju lägre värdet är, desto tidigare kan styrelsen tvingas till avgiftshöjningar. Och omvänt, är värdet över eller mycket över 25% kan det finnas utrymme för sänkt avgift. Dock ska nämnas att 25% är mycket bra.

**2022: 20%**  
**2021: 25%**  
**2020: 29%**



En skuldsättningsgrad/belåningsgrad på under 5000kr/kvm anses bra. Över 10 000kr/kvm är dåligt. Vår förenings skuldsättningsgrad ligger på 2911kr/kvm vilket får anses som mycket bra.

**2022: 2911kr**  
**2021: 2911kr**  
**2020: 2911kr**



Hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dessa räntekostnader. En förening som har under 15% har inga problem. Vår förening har 5% vilket är mycket bra.

**2022: 5%**  
**2021: 2%**  
**2020: 4%**



Föreningens möjligheter att hantera räntan på sina skulder. Går att direktkoppla till belåningsgraden. Det innebär att om räntekänsligheten är 4,5 och räntan går upp 1% så måste föreningen intäkter höjas med 4,6%. Men eftersom vi har låg belåningsgrad så innebär det fortfarande inte att avgiften behöver höjas även om räntan går upp med 1%.  
En riktlinje är att om föreningen har under 5 i räntekänslighet är det mycket bra. Vår förening har 4,5.

**2022: 4,47**  
**2021: 4,49**  
**2020: 4,50**

I sin helhet kan konstateras att BRF Ingenjören 12 är en ekonomiskt mycket välmående bostadsrättsförening. Exemplet på nyckeltalen ovan understryker detta påstående.

## Redovisningsprinciper

Föreningen bytte under 2014 redovisningsprincip och följer nu K2. Bytet av redovisningsprinciper ökar avkastningskraven och får således en effekt på årets resultat och det egna kapitalet

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 315	2 323	2 331	2 338
Resultat efter fin. poster (tkr)	-812	-25	-136	-134
Soliditet (%)	82,8	83	83	83

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	54 805 040	8 557 822	920 762	-10 789 677	-22 325	53 471 622
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			435 985	-435 985		
Balanseras i ny räkning				-22 325	22 325	
Årets resultat					-811 701	-811 701
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 805 040</b>	<b>8 557 822</b>	<b>1 356 747</b>	<b>-11 247 987</b>	<b>-811 701</b>	<b>52 659 921</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### **Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	-11 247 987
Årets resultat	<u>-811 701</u>
<b>Totalt</b>	<b>-12 059 688</b>
Avsättning till yttre fond	615 748
Uttag ur yttre fond	-639 000
Balanseras i ny räkning	<u>-12 036 436</u>
<b>Summa</b>	<b>-12 059 688</b>

Föreningens 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 314 955	2 322 672
Övriga rörelseintäkter	3	1 140	720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 316 095</b>	<b>2 323 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 326 724	-1 602 911
Övriga externa kostnader	5	-20 026	-31 825
Personalkostnader och arvoden	6	-156 382	-149 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 444	-507 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 010 576</b>	<b>-2 291 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-694 481</b>	<b>31 810</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 458	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 678	-57 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 220</b>	<b>-56 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-811 701</b>	<b>-25 183</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-811 701</b>	<b>-25 183</b>
Skatt		0	2 858
<b>Årets resultat</b>		<b>-811 701</b>	<b>-22 325</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	61 770 602	62 278 046
Inventarier, maskiner och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 770 602	62 278 046
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		61 774 102	62 281 546
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 069	7 256
Övriga fordringar	9	1 717 249	1 929 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 889	73 555
Summa kortfristiga fordringar		1 834 207	2 010 365
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 834 207	2 010 365
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		63 608 309	64 291 911

## 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		63 362 862	63 362 862
Fond för yttre underhåll		1 356 747	920 762
Summa bundet eget kapital		64 719 609	64 283 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 247 987	-10 789 677
Årets resultat		-811 701	-22 325
Summa fritt eget kapital		-12 059 688	-10 812 002
<b>Summa eget kapital</b>		52 659 921	53 471 622
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 462 500	10 462 500
Leverantörsskulder		136 850	107 820
Skatteskulder		15 362	10 619
Övriga skulder		3 318	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 358	238 950
Summa kortfristiga skulder		10 948 388	10 820 289
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		63 608 309	64 291 911

## 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.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga den vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån

#### 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Markanläggningar	5,0	(5,0)
Fastighetsförbättringar	5,8	(5,8)
Värmeanläggning	5,0	(5,0)
Tvättmaskin	20,0	(20,0)

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	1 974 563	1 978 858
Hyror	325 130	331 128
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 407	12 684
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	5 855	2
	<b>2 314 955</b>	<b>2 322 672</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Påminnelseavgifter	1 140	720
<b>Summa</b>	<b>1 140</b>	<b>720</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	75 947	87 555
Städning	90 384	79 718
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 712	33 609
Trädgårdsskötsel	7 434	13 158
Snöröjning	31 544	28 533
Reparationer	134 766	84 400
EI	161 140	126 154
Uppvärmning	459 013	481 321
Vatten	121 050	111 029
Sophämtning	123 336	111 791
Försäkringspremie	105 297	101 212
Fastighetsavgift bostäder	88 102	84 622
Fastighetsskatt lokaler	9 280	5 670
Övriga fastighetskostnader	39 739	75 201
Kabel-tv/Bredband/IT	69 404	59 782
Förvaltningsarvode ekonomi	83 713	80 381
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	6 238
Panter och överlåtelser	10 569	15 471
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 520	0
Juridiska åtgärder	46 293	7 300
Övriga externa tjänster	12 119	9 766
	<b>1 687 362</b>	<b>1 602 911</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	82 139	0
VA/Sanitet	35 625	0
Lås	303 723	0
Byggnad	178 125	0
Tak	26 250	0
Övrigt	13 500	0
	<b>2 326 724</b>	<b>1 602 911</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 326 724</b>	<b>1 602 911</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 588	1 793
Konsultarvode	0	3 094
Revisionarvode	18 438	26 938
<b>Summa</b>	<b>20 026</b>	<b>31 825</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	118 994	109 249
Sociala kostnader	37 388	37 153
Övriga personalkostnader	0	3 000
	<b>156 382</b>	<b>149 402</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 925 927	47 925 927
-Ombyggnad	535 659	535 659
-Mark	19 575 378	19 575 378
-Markanläggning	265 125	265 125
	<u>68 302 089</u>	<u>68 302 089</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 024 043	-5 516 599
-Årets avskrivning enligt plan	-507 444	-507 444
	<u>-6 531 487</u>	<u>-6 024 043</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 770 602</b>	<b>62 278 046</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	58 928 000	46 567 000
Mark	117 000 000	78 000 000
	<u>175 928 000</u>	<u>124 567 000</u>
Bostäder	175 000 000	124 000 000
Lokaler	928 000	567 000
	<u>175 928 000</u>	<u>124 567 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 950	131 950
	<u>131 950</u>	<u>131 950</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-131 950	-131 950
	<u>-131 950</u>	<u>-131 950</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 660 226	1 872 581
Skattekonto	48 067	48 017
Övriga	8 956	8 956
<b>Summa</b>	<b>1 717 249</b>	<b>1 929 554</b>



## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB, rörlig ränta 3 mån	2023-09-28	3,00%	2 981 250		2 981 250
SEB, rörlig ränta 3 mån	2023-12-28	3,13%	2 981 250		2 981 250
SEB, rörlig ränta 3 mån	2023-09-28	2,14%	2 250 000		2 250 000
SEB, rörlig ränta 3 mån	2023-09-28	3,06%	2 250 000		2 250 000
<b>Summa</b>			<b>10 462 500</b>		<b>10 462 500</b>
Kortfristig del			-10 462 500		-7 481 250
			<b>-10 462 500</b>		<b>2 981 250</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 101 000	33 101 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 101 000</b>	<b>33 101 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

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

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emely Hesselgren  
Styrelseordförande

Dinn Mechouk

Nick Ljungqvist

Gaby Rogers

Theresia Jatta Köhlin

Jarmo Laaksohanti

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor



## 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 driftkostnader, 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 bilägs årsredovisningen.

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Ingenjören 12.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1622835

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Ingenjören 12.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1622835

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören 12

Org.nr. 769604-7716

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingenjören 12 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 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 Brf Ingenjören 12 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 "Revisorans 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.