

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 5. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar åskledare, fasadvätt och värmeslingor.

##### Styrelsen

Christer Hansson	Ordförande
Anders Nilsson	Ledamot
Liia Nou	Ledamot
Oleg Sutjagin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision
-------------	------------------	--------------------

##### Valberedning

Björn Brovall  
Thomas Gauffin

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orgelpipan 12	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

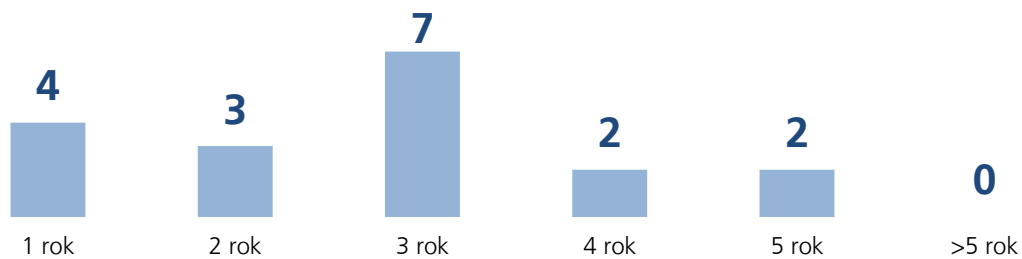
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 918 m<sup>2</sup>, varav 1 918 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Takterrass  
Cykelrum

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

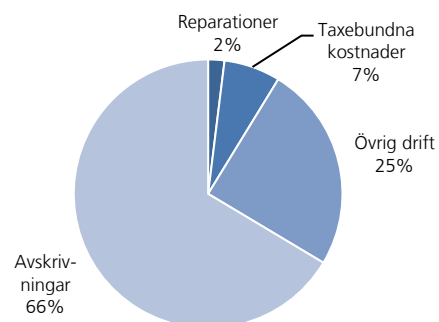
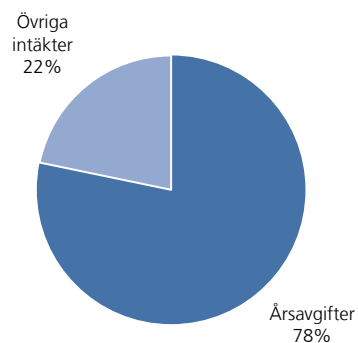
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Hotelltjänster	Scandic
Bredband	Ownit Broadband AB
Fönsterputs	Höga Höjder
Hiss	Otis AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 276 832</b>	<b>3 015 096</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 387 925	2 075 689
Finansiella intäkter	513	204
Minskning kortfristiga fordringar	725 002	41 986
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 865
	<b>3 113 440</b>	<b>2 158 744</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 038 392	1 896 467
Finansiella kostnader	123	542
Minskning av kortfristiga skulder	60 783	0
	<b>2 099 297</b>	<b>1 897 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 290 976</b>	<b>3 276 832</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 014 143</b>	<b>261 736</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 5 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydelse har skett under året

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	974	982	950	999
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	3	6	15	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	94	92	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	27	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	5	88
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 684	-3 855	-4 440	-4 407
Nettoomsättning (tkr)	2 061	2 014	2 076	2 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 918 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	417 365 000	0	0	417 365 000
Kapitaltillskott	4 546 398	0	0	4 546 398
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>421 911 398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>421 911 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-15 094 933	0	-3 855 321	-11 239 611
Årets resultat	-3 684 283	-3 684 283	3 855 321	-3 855 321
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-18 779 216</b>	<b>-3 684 283</b>	<b>0</b>	<b>-15 094 933</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>403 132 182</b>	<b>-3 684 283</b>	<b>0</b>	<b>406 816 465</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 684 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 094 933
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 779 216</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-18 779 216</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 060 504	2 013 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 421	62 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 387 925</b>	<b>2 075 689</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 552 214	-1 373 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-498 426	-461 229
Personalkostnader	Not 6	12 249	-62 162
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 034 206	-4 034 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 072 598</b>	<b>-5 930 673</b>
		<b>-3 684 673</b>	<b>-3 854 984</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123	-542
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>390</b>	<b>-338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 684 283</b>	<b>-3 855 321</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 684 283</b>	<b>-3 855 321</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Tomträtt		281 274 757	283 678 814
		<b>281 274 757</b>	<b>283 678 814</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9	121 971 186	123 601 335
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 971 186</b>	<b>123 601 335</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>403 245 943</b>	<b>407 280 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 436	29 653
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 300 857	3 941 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 064	286 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 547 357</b>	<b>4 258 216</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 547 357</b>	<b>4 258 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>407 793 299</b>	<b>411 538 365</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	417 365 000	417 365 000
Kapitaltillskott	4 546 398	4 546 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>421 911 398</b>	<b>421 911 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-15 094 933	-11 239 611
Årets resultat	-3 684 283	-3 855 321
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-18 779 216</b>	<b>-15 094 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>403 132 182</b>	<b>406 816 465</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	4 407 603	4 404 566
Övriga skulder	30 549	2 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 965	314 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 661 117</b>	<b>4 721 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>407 793 299</b>	<b>411 538 365</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme	120 år	120 år
Stommekomplettering/innerväggar	50 år	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år	50 år
El	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Hiss	25 år	25 år
Styr- och övervakning	50 år	50 år
Övervärde tomträtt	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 868 640	1 883 590
Bredbandsintäkter	33 696	33 696
Elintäkter	100 020	73 037
Elintäkter moms	52 584	23 233
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	9	1
	<b>2 060 504</b>	<b>2 013 557</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Fakturerade kostnader	282 748	11 867
	Fakturerade kostnader moms	0	34 756
	Övriga intäkter	44 674	15 509
		<b>327 421</b>	<b>62 132</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 560	1 400
	Städning entreprenad	625	0
	Städning enligt beställning	130 906	26 250
	Hissbesiktning	3 956	2 913
	Sophantering	8 120	0
	Gård	1 506	4 334
	Serviceavtal	76 251	85 435
	Förbrukningsmateriel	2 512	2 475
	Teleport/hissanläggning	0	2 029
		<b>225 436</b>	<b>124 836</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	844
	VVS	9 732	0
	Värmeanläggning/undercentral	16 359	0
	Ventilation	71 683	0
	Elinstallationer	2 693	0
	Hiss	18 008	1 875
		<b>118 475</b>	<b>2 719</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	6 164	11 058
	Värme	185 308	179 786
	Kyla	114 514	113 989
	Vatten	39 652	44 495
	Sophämtning/renhållning	66 824	68 098
		<b>412 463</b>	<b>417 426</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 974	84 434
	Tomträttsavgäld	686 000	686 000
	Bredband	39 866	42 152
		<b>795 840</b>	<b>812 586</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>15 509</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 552 214</b>	<b>1 373 076</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Tele- och datakommunikation	0	129
	Juridiska åtgärder	25 625	0
	Inkassering avgift/hyra	4 713	2 776
	Revisionsarvode extern revisor	43 048	39 500
	Föreningskostnader	125 000	121 616
	Förvaltningsarvode	282 313	282 954
	Förvaltningsarvodena övriga	1 244	0
	Administration	13 607	10 776
	Korttidsinventarier	0	3 479
	OBS konto	2 876	0
		<b>498 426</b>	<b>461 229</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-9 320	47 300
	Sociala kostnader	-2 929	14 862
		<b>-12 249</b>	<b>62 162</b>

Personalkostnader motsvarar en intäkt för räkenskapsåret då föreningen tidigare räkenskapsår reserverat arvode som inte betalats ut, vilket har justerats i bokföringen Utbetalat arvode till sittande styrelse är 48 300 kr i enlighet med beslut på senaste årsstämma.

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Övriga im. tillgångar	2 404 058	2 404 058
	Stomme och grund K3	268 088	268 088
	Yttertak K3	96 584	96 584
	Fasader/balkonger K3	128 778	128 778
	Fönster/dörrar och portar K3	77 267	77 267
	Stomkomplettering förening K3	154 534	154 534
	Stamledningar VA K3	128 778	128 778
	Värmesystem K3	128 778	128 778
	Luftbehandlingssystem K3	103 022	103 022
	Förbättringar	151 547	151 547
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	289 751	289 751
	Hissar K3	103 022	103 022
		<b>4 034 206</b>	<b>4 034 206</b>

<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Tomträtt	288 486 930	288 486 930
	Ingående avskrivning på tomträtt	-4 808 116	-2 404 058
	Årets avskrivning	-2 404 058	-2 404 058
		<b>281 274 757</b>	<b>283 678 814</b>

<b>Not 9</b>	BYGGNADER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	133 324 465	133 324 465
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 324 465</b>	<b>133 324 465</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 723 130	-8 092 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 630 149	-1 630 149
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 353 279</b>	<b>-9 723 130</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>121 971 186</b>	<b>123 601 335</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	87 000 000	58 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>115 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	115 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>115 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Skattekonto	9 881	33 219
	Klientmedel hos SBC	3 240 976	3 276 832
	Fordringar	0	631 837
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
		<b>4 300 857</b>	<b>3 941 889</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	Försäkring	6 361	76 335
	Tomträttsavgäld	171 500	171 500
	Serviceavtal	39 475	28 301
	Bredband	9 728	10 538
		<b>227 064</b>	<b>286 674</b>

<b>Not 12</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
El	0	709
Värme	7 799	14 142
Vatten	0	7 252
Sophämtning	4 430	9 893
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	0	94 600
Sociala avgifter	0	29 723
Avgifter och hyror	147 739	138 467
Kyla	12 997	0
Föreningskostnader	30 000	0
	<b>222 965</b>	<b>314 786</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i årsredovisningen en leverantörsskuld på närmare 4,3 miljoner kronor till entreprenaden Strabag AB och Jenhusen AB (Continental Living AB). Utfallet av leverantörsskulden är i nuläget ovisst eftersom ingen överenskommelse kring detta har nåtts.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Christer Hansson  
Ordförande

Anders Nilsson  
Ledamot

Liia Nou  
Ledamot

Oleg Sutjagin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orgelpipan 12  
Org.nr. 769628-4251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orgelpipan 12 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 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 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 revisionssed 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. 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 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 de 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 Brf Orgelpipan 12 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den (se digital signatur för datering)

Parameter Revision AB

Ole Deurell