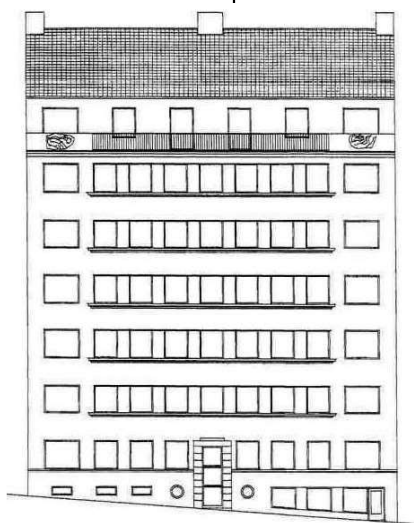


Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2

Org.nr: 716418-6558

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2, organisationsnummer 716418-6558, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning till tiden.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades 1984-02-13.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen har ingen verklig huvudman.

Föreningen upplåter bostadsrätter i Stockholm på Ehrensverdsgatan 4.

Föreningen hyr ut en lokal på Ehrensverdsgatan 4.

Föreningens gällande stadgar har uppdaterats och registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelsen har ansvarsförsäkring.

Styrelse

Ordförande	Stefan Almstedt	230101-231231
Sekreterare	Jörgen Holmström	230101-231231
Ledamot	Per Liljeborg	230101-231231
Ledamot	Vera Rauf Gustafsson	230101-231231
Ledamot	Melina Trydegård	230531-231231
Suppleant	Anette Masui	230531-231231
Suppleant	Hannes Paulsson	230101-231231
Suppleant	Josefin Sandeberg	230531-231231

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret sammanlagt erhållit ett basbelopp i ersättning.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, eller två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 .
På stämman deltog 17 medlemmar .

Revisor

Extern Maria Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Danielsson
sammankallande, och Gustaf Johannesson

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Ehrensärdsgatan 4 i Stockholm

Nybyggnadsår: 1931

Ombyggnadsår: 1996

Värdeår: 1931

Fastighetsbeteckning: Jaktvarvet 2

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 75 403 000 kronor fördelade på byggnadsvärde bostäder 22 400 000 kronor, byggnadsvärde lokal 1 003 000 kronor, markvärde bostäder 52 000 000 kronor och markvärde lokal 0 kronor.

Enligt fastighetstaxeringen uppgår den totala boytan till 1 745 kvm och för lokalen 104 kvm.

Fastighetsskatten för bostadsdelen har avskaffats fr o m 2008-01-01 och ersatts med en kommunal fastighetsavgift.

Föreningens kostnad för detta har under året uppgått till 76 768 kronor.

Fastighetsskatten för lokalen har uppgått till 10 032 kronor.

Lokalhyresgäst, Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF) fr o m 2018-11-01.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	10		1	104
1 rok	27			
2 rok	3			
3 rok	1			
5 rok	1			
Summa	42	1 745		
			Totalyta (m²):	1 849

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen har avtal med FRUBO AB, Fastighets- och Bostadsrättsförvaltning avseende ekonomisk och administrativ förvaltning vilket omfattar bl a.

- Räkenskaper och medelsförvaltning
- Avisering
- Förvalta föreningens medlems- och lägenhetsförteckning
- Kontrolluppgifter, skatteärenden
- Hyreskontrakt
- Överlåtelse och pantsättning, mäklarkontakter

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av aktuellt prisbasbelopp.

Vid pantsättning debiteras en avgift på 1,0% av aktuellt prisbasbelopp.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den löpande fastighetsförvaltningen inom ramen för styrelsens egna arbetsinsatser.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser samt tillgång till teknisk, ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet.

Bostadsrättsföreningen har avtal med:

Blixt Revision AB	Att utföra revision i Brf Jaktvarvet 2
Fastighetsägarna Service i Stockholm AB	Funktionskontroll/service fjärrvärme 4 ggr per år
Kiwa Inspecta AB	Obligatorisk besiktning hissanläggning
Allmän Fastighetsvård AB	Städning trapphus
City Hiss AB	Funktionskontroll/service av hissen 4ggr per år
Fastighetsägarna Service i Stockholm AB	Fastighetsskötsel/jour
Tele2 Sverige AB	Service (Bredband/TV/Fast telefoni)
SBAB	Fastighetslån
Stockholm Exergi	Leverans fjärrvärme
ELLEVO	Elnät
Eskilstuna Energi & Miljö	Leverans el
Telia Sverige AB	Porttelefon
Stockholm Vatten och Avfall AB	Vatten/avlopp och sophämtning
Leif Bolander & Co AB	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen fortsätter att teckna en kollektiv "bostadsrättsförsäkring". Den gäller för samtliga "hushåll" och ersätter egendom som tillhör brf, och som du som BR-innehavare enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är skyldig att underhålla.

Nya medlemmar får alltid denna information i samband med deras medlemsansökan i föreningen. Denna tilläggförsäkring ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring, som ger skydd för eget lösöre, ansvar och rättsskydd.

Sophantering

Fastigheten har sopnedkast för enbart hushållsavfall. Föreningen har inte utrymme eller möjlighet för hantering av grovavfall. Om du har svårt att ta dig till en återvinningscentral för att lämna grovavfall finns ett flertal företag i Stockholm som tillhandahåller s.k. "Returtjänst". De vänder sig till privatpersoner och bostadsrättsföreningar och erbjuder hämtning av grovavfall som möbler och liknande, dock inte miljöfarligt avfall.

Matavfallssortering

Från och med den 1 januari 2023 är det obligatoriskt i Stockholms stad att sortera ut matavfallet från övrigt avfall. Samtliga hushåll och hyresgäst har fått påshållare, påsar för matavfall och en folder hur sortering går till. Matavfallet skall läggas i de två bruna kärl som är placerade på husets cykelparkering. Beställning av påsar sker via styrelsen. En förutsättning för att matavfallsinsamlingen fungerar ordentligt är att de boende sorterar rätt. Följer vi inte de regler avseende matavfallssortering kan vi av miljöförvaltningen åläggas att betala vite.

Lägenhetsnummer

Riksdagen beslutade 2006 om upprättandet av ett lägenhetsregister och folkbokföring på lägenhet. Du som bor i en lägenhet ska vara folkbokförd på lägenheten. Lägenhetsnumret är en del av din adress och består av fyra siffror som visar på vilken våning lägenheten ligger. När du anmäler flyttning ska du uppge detta nummer i din flyttanmälan. Du hittar detta lägenhetsnummer tillsammans med bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer på namntavlan i husets entré.

Observera att detta nationella lägenhetsnummer (fyra siffror) inte får förväxlas med föreningens lägenhetsnummer (två siffror). Föreningens lägenhetsnummer skall användas i kommunikation med bostadsrättsföreningens interna administration samt vid pantsättning och överlåtelser.

Porttelefon - passersystem (ingen portkod)

För att öka "säkerheten" måste besökare använda porttelefonen. Medlemmar kan utöver portnyckeln använda sig av beröringsfri passerbricka.

Bostadsrättsföreningen samarbetar fr o m 2019 med "blåljuspersonal". När vi larmar polis, ambulans eller brandkår till 112, ska vi uppge att vi har "blåljuskod". På så sätt kommer blåljuspersonal in i fastigheten och kan hjälpa till utan att vi behöver gå ner och öppna.

Brf Jaktvarvet 2 är from 2019 med i nätverket "Grannsamverkan" och visar utåt att vår förening hjälps åt att hålla koll på vad som händer, så att det ska kännas tryggt att bo här. Det finns en ansvarig kontaktperson i styrelsen för detta. Grannsamverkan som sker i samarbete med den lokala polisen har visat sig vara en effektiv metod att minska risken för inbrott.

Avskrivningsregler

De nya avskrivningsregler som bostadsrättsföreningen tillämpar fr.o.m. bokslutsåret 2014 innebär rak avskrivning och betecknas K2. K2 innebär att avskrivningar för förbättringar begränsas. Enligt K2 får avskrivning enbart göras för arbeten som ger ändrad funktion och ökat värde p.g.a. bättre prestanda, inte enbart för att det är nytt. Detta kan leda till resultatunderskott på kort sikt.

GDPR

Bostadsrättsföreningen har ingått s.k. "personbiträdesavtal" med FRUBO AB. Avtalet reglerar vilka personuppgifter som FRUBO AB hanterar i samband med sitt förvaltningsuppdrag, samt hur uppgifter ska hanteras. Även bostadsrättsföreningens serviceavtal med Fastighetsägarna har kompletterats med information som konsekvens av GDPR. Styrelsen har informerat medlemmarna om GDPR samt vilken information som styrelsen hanterar, och för vilket ändamål, och hur. Nya medlemmar informeras om GDPR.

Information till medlemmar

Utöver nya anslag och meddelanden i trapphuset informeras medlemmarna genom utdelning av föreningens informationsblad "Jaktvarvsnytt".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om att höja månadsavgiften med 13 % från och med 1 januari 2024. Grunden till beslutet är höjning av bland annat avgiften för fjärrvärme, kommunala taxor för vatten och avfallshantering, fastighetsförsäkring och ökade räntekostnader. Ambitionen är givetvis att hålla avgifterna låga och styrelsen arbetar aktivt med att se över kostnaderna. En vattenskada har drabbat tre lägenheter. Åtgärder för återställande pågår och beräknas avslutas 2024.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början
Tillkommande medlemmar under året
Avgående medlemmar under året
Under året har 8 överlåtelser skett.

58
8
8

42 bostadsrätter

58 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Lgh 2, 3, 4, 11, 12, 26.

Lgh 2 och 3 har överlåtit 2 ggr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 062	993	986	985
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 19	55	62	129
Soliditet ¹ , %	68	69	68	67
Balansomslutning, tkr	5 896	5 832	5 827	5 857
Årsavgift bostäder kr/kvm	475	448	448	448
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	475			
Skuldsättning / kvm	760			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	806			
Sparande / kvm	46			
Räntekänslighet	2			
Energikostnad / kvm	246			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

(Räntebärande skulder avser i denna BRF not 7 och not 8.)

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 70 400 kronor.

Upplysning vid förlust

Förlusten bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 090 001	530 332	337 288	54 957
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		19 458	-19 458	
Balanseras i ny räkning			54 957	- 54 957
Årets resultat				- 18 879
Belopp vid årets utgång	3 090 001	549 790	372 787	- 18 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	372 787
Årets resultat	- 18 879
Totalt	353 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	19 458
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	334 450
Totalt	353 908

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 061 820	993 097
Övriga rörelseintäkter		264 954	120
Summa Rörelseintäkter		1 326 774	993 217

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 109 927	-677 092
Övriga externa kostnader	3	-85 725	-101 460
Personalkostnader		-62 035	-56 816
Avskrivningar		-67 644	-67 644
Summa Rörelsekostnader		-1 325 331	-903 012

RÖRELSERESULTAT

1 443

90 205

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 757	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 079	-35 258
Summa Finansiella poster		-20 322	-35 248

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-18 879

54 957

RESULTAT FÖRE SKATT

-18 879

54 957

ÅRETS RESULTAT

-18 879

54 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 471 832	4 536 692
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 794	27 578
Summa materiella anläggningstillgångar		4 496 626	4 564 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 496 626	4 564 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		140 526	9 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 786	62 607
Summa kortfristiga fordringar		211 312	71 740
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 187 607	1 196 324
Summa kassa och bank		1 187 607	1 196 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 398 919	1 268 064
SUMMA TILLGÅNGAR		5 895 545	5 832 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 090 001	3 090 001
Fond för yttre underhåll		549 790	530 332
Summa bundet eget kapital		3 639 791	3 620 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		372 787	337 288
Årets resultat		-18 879	54 957
Summa fritt eget kapital		353 908	392 245
SUMMA EGET KAPITAL		3 993 699	4 012 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 235 350	1 305 750
Övriga skulder	8	99 910	99 910
Summa långfristiga skulder		1 335 260	1 405 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	70 400	70 400
Leverantörsskulder		278 190	148 544
Skatteskulder		12 030	8 136
Övriga skulder		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	105 966	87 016
Summa kortfristiga skulder		566 586	414 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 895 545	5 832 334

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		67 644
Summa		69 087
Erhållen ränta		17 757
Erlagd ränta		-38 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-139 572
Förändring av rörelseskulder		152 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 682
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-70 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-70 400
Årets kassaflöde		-8 718
Likvida medel vid årets början		1 196 324
Likvida medel vid årets slut		1 187 607

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringarbeten	10	10
Fastighetsboxar	20	5
Inventarier och maskiner	3-5	20-33,3

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	828 372	781 524
Hysesintäkter lokaler	223 416	201 540
Fastighetsskatt	10 032	10 033
Totalt nettoomsättning	1 061 820	993 097

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	43 441	38 062
Uppvärmning	337 325	311 887
Vatten och avlopp	73 585	60 095
Sophämtning	38 550	32 238
Sotning	0	3 929
Service värmeanläggning	9 459	9 288
Grundavtal hiss	5 417	3 736
Fastighetsskötsel	22 821	21 597
Fastighetsskötsel extra	3 665	0
Fastighetsstäd	23 628	21 480
Porttelefon	9 178	6 755
TV	9 081	8 166
Försäkring	66 858	61 277
Försäkrings-skador	307 629	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 768	73 828
Förbrukningsmaterial	985	0
Reparation och underhåll portar och lås	1 681	5 650
Reparation och underhåll hiss	0	6 090
Reparation och underhåll tvättstuga	6 999	0
Reparation och underhåll el	645	0
Reparation och underhåll VVS	4 244	7 550
Reparation och underhåll gård/trädgård	4 518	4 468
Reparation- och underhållsmaterial	0	996
Reparationer	63 450	0
Totalt driftkostnader	1 109 927	677 092

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	2 200	2 797
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Arvode ekonomisk förvaltning	57 108	51 516
Extra ekonomisk förvaltning	319	0
Revisionsarvode	13 750	13 750
Telefon	0	4 145
Konsultarvode	0	18 063
Bankkostnader	4 131	3 802
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	0	778
Övriga kostnader	1 687	648
Totalt övriga externa kostnader	85 725	101 460

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	6 485 892	6 485 892
Anskaffningsvärde mark	1 403 240	1 403 240
Utgående anskaffningsvärden	7 889 132	7 889 132
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 352 440	- 3 287 580
Årets avskrivningar	- 64 860	- 64 860
Utgående avskrivningar	-3 417 300	-3 352 440
Utgående redovisat värde	4 471 832	4 536 692
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 403 000	23 403 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
	75 403 000	75 403 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	98 688	98 688
Utgående anskaffningsvärden	98 688	98 688
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 71 110	- 68 326
Årets avskrivningar	- 2 784	- 2 784
Utgående avskrivningar	- 73 894	- 71 110
Utgående redovisat värde	24 794	27 578

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Folksam	55 578	48 330
FRUBO AB	15 208	14 277
Summa	70 786	62 607

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 10415977	2024-02-12	2,27 %	250 000	260 400
SBAB 10321794	2025-11-17	4,92 %	393 250	428 250
SBAB 29155984	2024-04-16	3,60 %	662 500	687 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 305 750	1 376 150

Lån med villkorsändringsdag 2024 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 053 660kr.

Not 8. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån bostadsrättsinnehavare	99 910	99 910
Summa	99 910	99 910

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 99 910 kr.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl utgiftsräntor	722	724
Förskottsbet avgift/hyra	105 244	86 292
Stockholm Vatten AB	0	0
Summa	105 966	87 016

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
Summa:	3 750 000	3 750 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ den dag som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Almstedt

Jörgen Holmström

Per Liljeborg

Vera Rauf Gustafsson

Melina Trydegård

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

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jaktvarvet 2

Org. nr. 716418-6558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor