

ÅRSREDOVISNING

Brf Hagagatan 44

Org nr 769605-5123

2024-01-01 – 2024-12-31

HC CE DS M
P

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 44 registrerades hos Bolagsverket 2000-03-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2003-01-23.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 är föreningens tjugofjärde verksamhetsår. Under året har 4 stycken överlåtelse gjorts i föreningen. Vi haft två välbesökta städdagar, en på våren och en på hösten.

Avseende underhåll och förbättringar har största fokus legat på att kartlägga och åtgärda fastighetens ventilationssystem, samt att under hösten erhålla en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).

Föreningen är sedan årsskiftet 2023/2024 skuldfri, och den avgiftshöjning på 5 % som trädde i kraft i januari 2024 har gjort det möjligt att möta ökade driftskostnader och ackumulera sparande för framtida planerade underhållsåtgärder, som stamspolning och översyn av taken.

Årets resultat är positivt med 137 tkr.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-19.

Helena Carlson	ordförande
Christian Eisenzimmer	kassör
Johan Källsten	ledamot
Lars Molander	ledamot, fastighetsansvarig
Johanna Stålnacke	ledamot

Styrelsearvoden har ej utgått.

Under året har följande övriga föreningsaktiviteter genomförts:

- 1 st ordinarie föreningsstämma.
- 10 st protokollförda styrelsemöten

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CE", "J", "H", and "e".

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2025 har bestått av Christian Murray och Linda Berg.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Munin 1 med adress Hagagatan 44, 113 47 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1909/10 och totalrenoverad 1979/80, innehåller 33 st bostadslägenheter med en total boarea om 2 212 m² och med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	Summa
Antal	2	24	7	33
S:a yta	69	1 466	677	2 212

Två av bostadsrätterna är sammanbyggda, varför antalet boendeenheter uppgår till 32 st.

Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om totalt ca. 286 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 110 612 000 kr (föregående år 110 612 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	35 000	2 267	37 267
Mark	72 000	1 345	73 345
Summor	107 000	3 612	110 612

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Underhållskostnaderna har varit avsevärt lägre under 2024 jämfört med 2023, och de kostnader vi haft har är till stor del kopplade till en grundlig genomgång av fastighetens ventilation, rensning av ventilationskanaler, bortkoppling av otillåtna fläktar och därefter kontroll och godkännande av ventilationen. Hissarna har också krävt en del underhåll och reparationer.

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 84 tkr (föregående år ca 220 tkr). Se vidare Not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsens prognos är att inga större underhållsarbeten bedöms göras under nästa år, bortsett från översyn och målning av taken. Föreningens underhållsplan från 2023 kommer att uppdateras under det kommande året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Martyna Markowska.

Föreningen är skuldfri sedan december 2023.

Uttagna panter 15 585 491 kr varav ställda 0 kr samt i eget förvar 15 585 491 kr.

Eventualförpliktelser inga.

CE
He
an
e

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.
Föreningens e-post är ordf.brf44@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 33 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 3 st med hyresrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och avgående medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10 procent av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	47

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 879 513	1 784 942	1 730 347	1 710 674
Resultat efter finansiella poster	137 294	- 29 045	80 377	- 566 808
Balansomslutning	37 976 894	37 648 346	38 407 882	39 993 572
Kassa och bank	1 143 672	497 944	924 204	2 213 413
Soliditet (%)	98	99	97	93
Skuldkvot	0	0	0,4	1,4
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	331	1 189
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	271	971
Belåningsgrad (%)	0	0	0,6	2,5
Räntekänslighet (%)	0	0	0,6	2,2
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	547	521	521	521
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	59	59	61	62
Bostadshyra kr/m ² /år per 31 dec	1 681	1 589	1 518	1 491
Energikostnad kr/m ² (tot)	230	207	188	197
Sparande kr/m ² (tot)	226	215	171	182

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 758 045	8 136 851	615 186	-2 342 282	-29 045	37 138 755
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			331 836	-331 836		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-220 192	220 192		
Balanseras i ny räkning				-29 045	29 045	
Årets resultat					137 294	137 294
Belopp vid årets utgång	30 758 045	8 136 851	726 830	-2 482 971	137 294	37 276 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 482 971
Årets resultat	137 294
Summa	- 2 345 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	331 836
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 84 527
Balanseras i ny räkning	- 2 592 986
Summa	- 2 345 677

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 879 513	1 784 942
Övriga rörelseintäkter	2	<u>12 498</u>	<u>30 133</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 892 011	1 815 075
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 212 657	- 1 147 935
Underhållskostnader	4	- 84 527	- 220 192
Övriga externa kostnader	5	- 124 138	- 110 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 343 592</u>	<u>- 346 577</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 764 914	- 1 824 829
 <i>Rörelseresultat</i>		127 097	- 9 754
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 197	15 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>- 34 940</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		10 197	- 19 291
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		137 294	- 29 045
 <i>Årets resultat</i>		137 294	- 29 045

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 511 085	36 836 083
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>74 535</u>	<u>93 129</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 585 620	36 929 212
Summa anläggningstillgångar		36 585 620	36 929 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	0
Övriga fordringar		10 392	7 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>237 180</u>	<u>213 280</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		247 602	221 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>1 143 672</u>	<u>497 944</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 143 672	497 944
Summa omsättningstillgångar		1 391 274	719 134
SUMMA TILLGÅNGAR		37 976 894	37 648 346

Handwritten signatures and initials in blue ink.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 894 896	38 894 896
Fond yttre underhåll		<u>726 830</u>	<u>615 186</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 621 726	39 510 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 482 971	- 2 342 282
Årets resultat		<u>137 294</u>	<u>- 29 045</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 345 677	- 2 371 327
SUMMA EGET KAPITAL		37 276 049	37 138 755
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	<u>140 625</u>	<u>140 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		140 625	140 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		252 604	67 378
Skatteskulder	11	12 685	23 740
Övriga skulder		25 259	24 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>269 672</u>	<u>253 731</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		560 220	368 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 976 894	37 648 346

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	127 097	- 9 754
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>343 592</u>	<u>346 577</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	470 689	336 823
Erhållen ränta och utdelning	10 197	15 649
Erlagd ränta	0	- 34 940
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	480 886	317 532
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 26 412	- 13 301
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>191 254</u>	<u>- 730 491</u>
Förändring av rörelsekapitalet	164 842	- 743 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 728	- 426 260
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	645 728	- 426 260
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	645 728	- 426 260
Likvida medel vid årets början	<u>497 944</u>	<u>924 204</u>
Likvida medel vid årets slut	1 143 672	497 944
Varav kassa och bank	1 143 672	497 944
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "b", "Hc", and "R".

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 331 836 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut. Enligt K2 bokförs reserveringen till fonden efter beslut av föreningsstämma.

Avskrivningar

Avskrivningar sker planenligt med en avskrivningstid baserad på anläggningstillgångens livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Underhållspost 2005 tak, fönster	20 år
Underhållspost 2006 badrum	20 år
Underhållspost 2006 taksäkerhet, förråd, fibernät	20 år
Underhållspost 2007 entreport, förråd	25 år
Underhållspost 2007 balkonger	50 år
Underhållspost 2008 lägenheter	20 år
Underhållspost 2008 gård	25 år
Underhållspost 2010 värmecentral, hiss	25 år
Underhållspost 2016 ny lägenhet	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 116 192	1 063 056
Hysesintäkter bostäder	285 153	272 310
Hysesintäkter lokaler	478 168	449 576
Summa	1 879 513	1 784 942

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Brandkontoret, utdelning	8 201	7 700
Avgifter andrahandsuthyrning	2 865	9 643
Elstöd	0	8 148
Övrigt	0	706
Överlåtelseavgifter	1 432	3 936
Summa	12 498	30 133

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel serviceavtal, hiss, snö	74 531	54 659
Elavgifter	38 505	39 668
Fjärrvärme	425 567	395 269
Sotning	0	40 860
Vatten	100 116	81 370
Städning, klottersanering	51 914	56 296
Renhållning hushållssopor	60 651	46 870
Reparationer fastigheten	68 855	86 599
Reparationer hiss	42 212	10 781
Övriga fastighetskostnader	17 457	16 473
Fastighetsavgift/-skatt	89 910	88 557
Fastighetsförsäkring	163 547	153 778
Kabel-TV och bredband	79 392	76 755
Summa	1 212 657	1 147 935

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Fasadrenovering	0	171 096
Reparation armaturer	0	49 096
OVK	15 268	0
Rengöring ventilation	69 259	0
Summa	84 527	220 192

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	64 205	60 777
Revisionskostnad	22 460	18 101
Övriga förvaltningskostnader	35 299	28 830
Bankavgifter	2 174	2 417
Summa	124 138	110 125

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	41 985 778	41 985 778
Ingående avskrivningar	- 5 149 695	- 4 824 697
Årets avskrivningar	- 324 998	- 324 998
Utgående avskrivningar	- 5 474 693	- 5 149 695
Redovisat värde	36 511 085	36 836 083

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 267 000	37 267 000
Mark	73 345 000	73 345 000
Summa	110 612 000	110 612 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 554	285 554
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	285 554	285 554
Ingående avskrivningar	- 192 425	- 170 846
Årets avskrivningar	- 18 594	- 21 579
Utgående avskrivningar	- 211 019	- 192 425
Redovisat värde	74 535	93 129

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV per mars	20 127	19 848
Upplupen utgående moms	31 615	29 885
Fastighetsförsäkring per december	185 438	163 547
Summa	237 180	213 280

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	818 225	182 522
SBAB sparkonto	325 447	315 422
Summa	1 143 672	497 944

Not 10 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition lok 134 MehMam (inb 171114)	140 625	140 625
Summa	140 625	140 625

Not 11 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	86 247
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	88 557	88 557
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	89 910	0
Inbetald preliminärskatt	- 165 782	- 151 064
Summa	12 685	23 740

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	55 259	57 779
Upplupen kostnad el	3 573	3 649
Upplupen bankavgift	0	93
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	26 812	21 196
Förutbetalda avgifter och hyror	164 028	153 014
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	18 000
Summa	269 672	253 731

Stockholm den 19/3 2025.



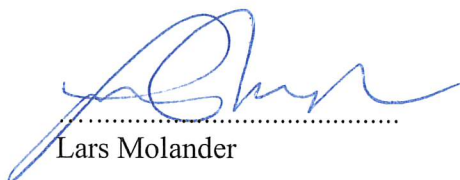
Helena Carlson
Ordförande



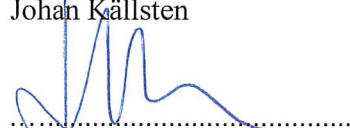
Christian Eisenzimmer



Johan Källsten



Lars Molander



Johanna Stålnacke

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2025.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagagatan 44

Org.nr 769605-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 de 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. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Hagagatan 44 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

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.

Stockholm den 19 mars 2025



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor