

Årsredovisning 2023

Brf Silverfasanen 1

769603-9200



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silverfasanen 1	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 450 kvm och 1 lokal om 94 kvm. Byggnadernas totalyta är 1544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniél Erik Näsström	Ordförande
Anna Ytterberg	Sekreterare
Ljeutrim Makolli	Kassör
Fredrik Björnberg	Styrelseledamot
Johanna Dyrefors	Styrelseledamot
John Nestenborg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Stampolning
- 2020 ● Ombyggnad av soprum och införande av sopkärl för hushållsavfall samt matavfall.
- 2019 ● Hela fastigheten genomgick en fasad- och fönsterrenovering. Gemensam el installerades i fastigheten.
- 2016 ● Nya ytterportar sattes, samtliga gemensamma lås byttes, källarutrymme målades om, vattenpump byttes.
- 2013 ● Säkerhetsdörrar och postboxar.
- 2011 ● Taket byttes mot nytt falsat plåttak.
- 2010 ● Balkonger byggdes mot innergården.
- 2009 ● Ny fjärrvärmeanläggning installerades.
- 2008 ● Samtliga fönster renoverades.
- 2005 ● Stambyte av bad- och köksstammar. I samband med detta renoverades samtliga badrum och den gemensamma tvättstugan. Nya elstigare drogs i fastigheten.

Planerade underhåll

- 2024 ● Naturstensgolv, boning/rengöring, i entré/trapphus. Målning, entré/trapphus. Byte elinstallationer led, entré/trapphus. Styr- & Reglerenhet, datoriserad.
- 2025 ● Radiatorer, byte ventiler, lägenhet. Värmeledning, injustering, lägenhet. Ev. byte av tvättmaskin, tvättstuga.
- 2026 ● Målning, dörrar/portar.
- 2027 ● OVK-besiktning, självdrag, lägenhet. Rensning ventilkanaler, självdrag, lägenheter/lokaler. Ev. byte av tvättmaskin, tvättstuga.
- 2028 ● OVK- besiktning, F-system, lokaler. Porttelefon, byte portapparat & kodlås.
- 2029 ● Målning/renovering fönster i lägenheter och entré.
- 2030 ● Byte elinstallationer led, tvättstuga. Målning inkl. golvmålning, soprum. Målning balkonger, lägenhet mot innergård
- 2031 ● Takmålning inkl. fotrännor.

Avtal med leverantörer

Trappstäd	Andersson & Johansson AB
Elektronisk bokning av tvättstuga	Boka tvätt Sverige AB
Elleverantör	Ellevio AB
Avfallshantering	PreZero recycling AB
Elnät	Fortum Ellevio
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sanitet och avfallshantering	Stockholm Vatten AB
TV och bredband	Telenor AB
Försäkring	Trygg Hansa
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning (uppsagd)	Brain Accounting AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen genomfört två avgiftshöjningar, 20 procent vid varje tillfälle. Dessa avgiftshöjningar skedde under januari och september månad.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit ytterligare lån om totalt 250 000 kr hos Swedbank.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Brain Accounting AB till Nabo Group AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 336	1 138	1 058	960
Resultat efter fin. poster	-610	-389	-207	-276
Soliditet, %	53	55	55	56
Taxeringsvärde	63 318	63 318	43 558	43 558
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	663	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	65,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 948	-	-	-
Skuldsättning per kvm	8 646	-	-	-
Sparande per kvm	-224	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	113	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	-	-	-
Energikostnad per kvm	325	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	4,35	-	-	-
Räntekänslighet	46,96	-	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 27 674 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -346 367 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Förlusten har uppkommit på grund av ökande löpande kostnader för föreningens drift som man inte tagit höjd för. Föreningen har efter utgången av räkenskapsåret fattat beslut om avgiftshöjning för att möta de ökade driftskostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	22 257	-	-	22 257
Upplåtelseavgifter	110	-	-	110
Fond, yttre underhåll	1 320	-	312	1 631
Balanserat resultat	-6 876	-389	-312	-7 576
Årets resultat	-389	389	-610	-610
Eget kapital	16 422	0	-610	15 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 576
Årets resultat	-610
Totalt	-8 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	312
Balanseras i ny räkning	-8 498
	-8 186

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 336	1 138
Övriga rörelseintäkter	3	29	0
Summa rörelseintäkter		1 365	1 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-843	-789
Övriga externa kostnader	8	-242	-270
Personalkostnader	9	-51	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263	-264
Summa rörelsekostnader		-1 400	-1 328
RÖRELSERESULTAT		-35	-190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-577	-200
Summa finansiella poster		-575	-199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-610	-389
ÅRETS RESULTAT		-610	-389

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 490	29 754
Summa materiella anläggningstillgångar		29 490	29 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 490	29 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	1
Övriga fordringar	12	153	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	99
Summa kortfristiga fordringar		234	193
Kassa och bank			
Kassa och bank		211	76
Summa kassa och bank		211	76
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		445	270
SUMMA TILLGÅNGAR		29 935	30 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 367	22 367
Fond för yttre underhåll		1 631	1 320
Summa bundet eget kapital		23 998	23 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 576	-6 876
Årets resultat		-610	-389
Summa fritt eget kapital		-8 186	-7 265
SUMMA EGET KAPITAL		15 812	16 422
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 350	13 100
Leverantörsskulder		249	124
Skatteskulder		146	142
Övriga kortfristiga skulder		19	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	360	230
Summa kortfristiga skulder		14 123	13 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 935	30 023

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35	-190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	263	264
	229	74
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-569	-190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-338	-116
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41	-66
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	263	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116	-163
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	250	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	134	-163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	76	239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	211	76

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	816	637
Hysesintäkter, bostäder	145	135
Hysesintäkter, lokaler	234	228
Kabel-TV/Bredband	63	63
El, moms	76	64
Påminnelseavgift	0	1
Pantförskrivningsavgift	2	5
Överlåtelseavgift	1	5
Summa	1 336	1 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	29	0
Summa	29	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	50	34
Städning	64	54
Sotning	4	0
Besiktning och service	3	21
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	3
Klottersanering	3	0
Summa	123	112

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	12	3
Tvättstuga	6	3
VA	0	31
Ventilation	5	0
El	6	0
Tak	5	4
Summa	33	41

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	174	176
Uppvärmning	244	238
Vatten	84	68
Sophämtning	33	23
Summa	535	504

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78	60
Fastighetsskatt	74	72
Summa	152	131

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Datakommunikation	97	97
Revisionsarvoden	47	30
Ekonomisk förvaltning	63	72
Extrabitering förvaltn.	1	17
Övriga förvaltningskostnader	22	44
Konsultkostnader	0	1
Serv.avg branschorg.	6	5
Bankkostnader	6	4
Summa	242	270

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37	4
Sociala avgifter	14	1
Summa	51	5

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	576	199
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	577	200

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 655	33 655
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 655	33 655
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 901	-3 637
Årets avskrivning	-263	-264
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 164	-3 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 490	29 754
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 251</i>	<i>13 251</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 053	0
Taxeringsvärde mark	44 265	0
Summa	63 318	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	70
Övriga fordringar	153	23
Summa	153	94

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32
Fastighetsskötsel	8	0
Försäkringspremier	0	67
Bredband	24	0
Förvaltning	17	0
Summa	58	99

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,85 %	1 000	1 000
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	800	800
Swedbank	2024-03-28	4,88 %	3 600	3 600
Swedbank	2024-03-28	4,88 %	6 100	6 100
Swedbank	2024-01-28	4,90 %	850	600
Swedbank	2024-01-28	4,90 %	1 000	1 000
Summa			13 350	13 100
Varav kortfristig del			13 350	13 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 350 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	88
El	140	0
Uppvärmning	36	0
Utgiftsräntor	21	12
Vatten	14	0
Löner	0	9
Förutbetalda avgifter/hyror	110	92
Beräknat revisionsarvode	32	30
Summa	360	230

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 350	13 100

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsårets slut fattat beslut om ytterliga avgiftshöjning om 28 % för att täcka ökade utgifter och förbättra föreningens kassaflöde. I samband med avgiftshöjningen beslutade föreningen att låna om 4,4 miljoner skulle bindas med en bindningstid om 3 år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Ytterberg
Sekreterare

Daniél Erik Näsström
Ordförande

Fredrik Björnberg
Styrelseledamot

Johanna Dyrefors
Styrelseledamot

John Nestenborg
Styrelseledamot

Ljeutrim Makolli
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Åborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverfasanen 1

Org.nr 769603-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Silverfasanen 1 för räkenskapsåret 2023 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.

Anmärkning

Under året har jag påtalat att styrelsen inte fullt ut har uppfyllt de särskilda krav som ställs på förvaltningen av bostadsrättsföreningars dokumentation enligt bostadsrättslagen. Det är viktigt att styrelsen säkerställer att lägenhetsförteckningen är korrekt och uppdaterad, enligt vad som anges i 9 kap. 8 och 10 §§, vilket är en grundläggande del av styrelsens ansvar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor