

Årsredovisning för

Brf Sjöråen 21 i Sthlm

769603-7162

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äktas bostadsrättsförening) med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Fakta om fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Sjöraån 21 med äganderätt. Fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöraån 21	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad genom Söderberg & Partners och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnaden är ansluten till och uppvärms genom Stockholms stads fjärrvärmenät.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet är ett flerbostadshyreshus byggt 1929. Byggnaden består av 1 källarplan och 6 våningar inklusive bostadsinredd vind. Bostadsyta är 1562 kvm, lokalyta 316kvm totalt 1878 kvm

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Styrelsens bedömning är att byggnaden är i gott skick och håller god standard och följer framtagna underhållsplan. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till fram till 2044. Styrelsen går igenom och reviderar kontinuerligt underhållsplanen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras de kommande åren.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	1997	
OVK	2008	
Energideklaration	2008/2009	
Renovering av portdörrar	2009	
Golvbehandling trapphus	2010	
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2011	
Byte av tryckstegringspump	2011	
Byte av undercentral	2011	
Byte av expansionskärl	2011	
OVK	2014	
Fönsterrenovering	2015	
OVK hyreslokaler	2018	
Målning av golvyta i källare	2018	
Stampolning	2018	
Byte av rökgasfläktar för eldstäder	2018	
Indragning av fiber	2018	
Energideklaration	2019	
Hissrenovering	2019	
Byte till ledlampor i källarplan	2019	
Fortsättning målning ytor i källare	2019	
Fasad och takrenovering	2020	
Byte av takfläkt tillhörande AW Bar	2021	

Totalrenovering lokal Döbelnsgatan	2021/2022
Ny ventilation lokal Döbelnsgatan	2021/2022
OVK bostadslägenheter	2022
Renovering soprum	2022
Ny torktumlare i tvättstuga	2022
Terassrenovering	2022
Filmning avloppsstammar	2022
Stamspolning	2023

Planerade

Renovering hyreslokal Kungstensgatan	2024/2025
Utbyte/relining källarplan	2024/2025
Underhåll av fönsterpartier	2024/2025
Trapphusrenovering	2025
Ytskiktsrenovering källare, tvättstuga	2025

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av SaveTime Ekonomikonsult AB. Den tekniska förvaltningen ombesörjs av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB. Lägenhetsförteckning och pantsättningsregister administreras av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023 består styrelsen av följande ledamöter:

Oscar Norrfalk	Ordförande
Alexander Rödström	Kassör
Lawan Farag	Ledamot
Catharina Geete	Ledamot
Patrik Wallner	Suppleant

Styrelsesammanträden som protokollförts under 2023 uppgår till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. I övrigt har styrelsens arbete bedrivits löpande genom informella kontakter.

Revisor och revisorssuppleant

Petter Kindlund, Certe Revision

Valberedning

Styrelsen har agerat sin egen valberedning i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2014.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 juni 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Styrelsen för en dialog med hyresgästen Oskars Kök & Bar kring ventilationsarbeten i lokalen. Styrelsen har även inlett arbete för översyn och byte av ett fåtal äldre rör i källarlokalen under restaurangen samt utvärderar vissa andra mindre reparationsarbeten. Inga beslut är ännu fattade.

Föreningens ekonomi

Föreningen gjorde under 2023 en resultatmässig vinst på 753 tkr, med ett positivt kassaflöde om 861 tkr. Justerat för en engångsersättning om 480 tkr som föreningen erhöll av AW Bar i samband med deras frånträde av lokalen på Kungstensgatan, uppgick resultatet till 273 tkr.

Engångsersättningen avsåg uppskattade omkostnader som föreningen förväntas ha för återställande av lokalen och är öronmärkta för att användas i lokalen på Kungstensgatan.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Samtliga lokaler är uthyrda med en genomsnittlig återstående kontraktstid om cirka två år. Hyrorna för samtliga lokaler är indexerade enligt KPI, vilket för 2023 uppgick till 6,5 procent. Genom att lokalhyrorna är indexerade mot KPI har föreningen goda möjligheter att kompensera för inflationsdrivna kostnader. Styrelsen utvärderar föreningens ekonomiska ställning löpande vad avser utlåningsräntor, inlåningsräntor, amortering, kostnader och intäkter. Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga avgiftsförändringar är planerade.

Föreningens kassa är stark, per 2023-12-31 uppgick den till cirka 3,7 mkr. Detta ger föreningen en finansiell trygghet samt möjlighet att utföra även större underhåll och reparationer utan att nödvändigtvis uppta ytterligare lån. Medlen är i huvudsak placerade på kortfristiga räntekonton. Föreningens lån uppgick per 2023-12-31 till cirka 15,8 mkr. Föreningen har amorterat 239 tkr under året. 9,28 mkr av föreningens lån belöper med fast ränta om 2,75 procent per år med slutbetalningsdag 2025-12-18 och 6,5 mkr av föreningens lån belöper med 3-månaders rörligt ränta om cirka 0,5 procent över STIBOR per år. Styrelsen anser att en mix av fasta och rörliga räntor utgör en bra balans i rådande inflations- och räntemiljö.

Underhållsarbeten

Endast normalt löpande underhåll har utförts under året.

Medlemsinformation

Föreningen består av 28 medlemslägenheter samt 3 affärslokaler. 2 överlåtelser har skett under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Antalet medlemmar uppgick till 37 vid utgången av året.

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 178 832	2 167 696	1 750 135	1 840 589	1 743 860
Resultat efter finansiella poster	752 660	58 256	-299 108	-1 893 424	-197 955
Soliditet %	58	57	57	57	59
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	625	625	625	625	625
Energikostnad/kvm totalyta	227,4	199,3	199		
Värmekostnad/kvm totalyta	157,4	138,1	142		
El/kvm totalyta	22,4	22,5	21		
Vatten/kvm totalyta	47,6	38,7	36		
Sparande/kvm totalyta	271	202	349		
Skuldsättning/kvm totalyta	8 426	8 553	8 680		
Ränta/kvm totalyta	277	218	221		
Nettobelåning/bostadsrättsyta	7 769	8 473	8 690		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	10 130	10 283	10 436		
Årsavgiftens andel av tot rörelseintäkter(%)*	35,72	35,72	50,30		
Räntekänslighet i procent (%)*	16,01	16,40	16,70		

Bostadsrättsyta 1 562 kvm. Lokalyta 316 kvm. Totalyta 1 878 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 388 826	1 743 667	-5 441 807	58 256
Avsättning yttre fond		315 600	-315 600	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Dispos. av föregående års resultat			58 256	-58 256
Årets resultat				752 660
Belopp vid årets slut	22 388 826	2 059 267	-5 699 151	752 660

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 699 151
årets resultat	752 660
Totalt	-4 946 491
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-315 600
Balanseras i ny räkning	-5 262 091

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 178 832	2 167 696
Övriga rörelseintäkter		556 212	8 905
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 735 044	2 176 601
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 123 617	-1 365 980
Personalkostnader		-137 991	-189 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 079	-190 635
Summa rörelsekostnader		-1 566 687	-1 745 661
Rörelseresultat		1 168 357	430 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 685	38 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 382	-410 756
Summa finansiella poster		-415 697	-372 684
Resultat efter finansiella poster		752 660	58 256
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		752 660	58 256
Årets resultat		752 660	58 256

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	36 293 054	36 579 165
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	56 327	64 374
Inventarier, verktyg och installationer	6	141 973	152 894
Summa materiella anläggningstillgångar		36 491 354	36 796 433
Summa anläggningstillgångar		36 491 354	36 796 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		550 374	717 300
Övriga fordringar		159 907	134 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 633	51 760
Summa kortfristiga fordringar		769 914	903 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 688 991	2 827 764
Summa kassa och bank		3 688 991	2 827 764
Summa omsättningstillgångar		4 458 905	3 731 268
SUMMA TILLGÅNGAR		40 950 259	40 527 701

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 673 357	26 673 357
Yttre underhållsfond		2 059 267	1 743 667
Summa bundet eget kapital		28 732 624	28 417 024
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 699 151	-5 441 807
Årets resultat		752 660	58 256
Summa fritt eget kapital		-4 946 491	-5 383 551
Summa eget kapital		23 786 133	23 033 473
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 284 716	9 523 716
Övriga skulder		226 052	194 400
Summa långfristiga skulder		9 510 768	9 718 116
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 539 000	6 539 000
Leverantörsskulder		38 571	199 312
Skatteskulder		311 024	287 354
Övriga skulder		74 887	66 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 876	683 952
Summa kortfristiga skulder		7 653 358	7 776 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 950 259	40 527 701

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	752 660	58 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	301 427	191 233
	<u>1 054 087</u>	<u>249 489</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 054 087	249 489
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	139 961	-403 997
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-125 473	298 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 068 575	144 369
Investeringsverksamheten		
Deposition	31 652	194 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 652	194 400
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-239 000	-239 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 000	-239 000
Årets kassaflöde	861 227	99 769
Likvida medel vid årets början	2 827 764	2 727 995
Likvida medel vid årets slut	3 688 991	2 827 764

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifternas måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Nettobelåning (bostadsrättsyta)

Föreningens lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beloppet delas med den totala bostadsrättsytan i föreningen

Skuldsättning (totalyta)

Lån som föreningen betalar ränta delat med totalyta.

Energikostnad (totalyta)

Består av värme, el, vatten fördelat på totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas från och med 2023

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	12-25

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	976 896	976 896
Hysesintäkter, lokaler	1 192 378	1 172 736
Vatten	1 878	11 665
Sophantering	7 680	6 399
	<u>2 178 832</u>	<u>2 167 696</u>
<i>Övriga intäkter</i>		
Överlåtelse och pantavgifter samt övrig	8 116	8 905
Elstöd	7 378	0
Övriga intäkter lokal	480 000	0
Försäkringsersättningar	60 720	0
	<u>556 214</u>	<u>8 905</u>
	2 735 046	2 176 601

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	295 608	259 417
El	42 113	42 331
Vatten och avlopp	89 364	72 591
Hiss	5 750	10 746
Sophämtning	21 382	19 092
Städning	34 140	33 146
Fastighetsskötsel	50 232	44 072
Kabel-TV och Bredband	14 864	8 515
Hyra av mattor	5 058	2 580
Snöröjning	27 652	20 395
Fastighetsförsäkring	58 582	73 489
Förbrukningsmaterial, fastighet	0	507
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 935	1 978
Bevakning	3 274	3 150
	<u>651 954</u>	<u>592 009</u>

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	4 351	0
Vatten och avlopp	34 004	80 497
Värme	6 578	0
Tvättstugan	0	49 885
Ventilation	7 313	66 936
Hissar	16 914	10 552
Huskropp	47 313	42 185
Övrigt	4 390	0
	120 863	250 055

Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Huskropp	0	131 138
	0	131 138

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	0	113
Datakostnader	0	5 002
Ekonomisk förvaltning	66 156	60 719
Ekonomiska tjänster och konsultation	1 433	0
Bankkostnader	3 221	1 944
Föreningsavgifter	5 120	5 050
Konsultarvoden	38 941	42 262
Advokatkostnader	77 747	119 313
Övriga kostnader	1 690	3 845
	194 308	238 248

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	156 492	154 532
	156 492	154 532

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 333 350	34 333 350
	34 333 350	34 333 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 604 999	-3 433 332
-Årets avskrivning enligt plan	-286 111	-171 667
	-3 891 110	-3 604 999
Redovisat värde vid årets slut	30 442 240	30 728 351
Mark	5 850 814	5 850 814
	36 293 054	36 579 165
 Byggnad	 40 000 000	 40 000 000
- Lokaler	6 000 000	6 000 000
- Bostäder	34 000 000	34 000 000
Mark	65 200 000	65 200 000
	105 200 000	105 200 000

Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 936	236 936
	236 936	236 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-172 562	-164 515
-Årets avskrivning enligt plan	-8 047	-8 047
	-180 609	-172 562
Redovisat värde vid årets slut	56 327	64 374

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	273 016	273 016
	273 016	273 016
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-120 122	-109 201
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 921	-10 921
	-131 043	-120 122
Redovisat värde vid årets slut	141 973	152 894

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-01-01 2022-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen		
SEB 30344553 ränta 2,75% ffd 251228	9 284 716	9 523 716
	<u>9 284 716</u>	<u>9 523 716</u>
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen		
SEB 34698643 ränta 4,54% ffd 241228	6 300 000	6 300 000
	<u>6 300 000</u>	<u>6 300 000</u>
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
SEB 30344553 Kvartalsamortering 59 750 kr	239 000	239 000
	<u>15 823 716</u>	<u>16 062 716</u>

Amortering har gjorts med 239 000 kr under 2023.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 019 000	19 019 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	<u>19 019 000</u>	<u>19 019 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ansvarsförbindelser		

Underskrifter

Stockholm

Oscar Norrfalk Ordförande	2024 - -	Catharina Geete Ledamot	2024 - -
Alexander Rödström Ledamot	2024 - -	Lawan Farag Ledamot	2024 - -

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 11:36

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 07.05.2024 08:37

DOCUMENT ID:

rk-m2HvMC

ENVELOPE ID:

BkxQnBvf0-rk-m2HvMC

DOCUMENT NAME:

Årsredovsning 2023 - Brf Sjöraen 21 i Stockholm.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jacob Oscar Thomas Norrfalk [REDACTED]	 Signed Authenticated	07.05.2024 09:10 07.05.2024 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/30) IP: 217.213.65.145
LAWAN FARAG [REDACTED]	 Signed Authenticated	07.05.2024 09:50 07.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/09) IP: 82.209.177.146
CATHARINA GEETE [REDACTED]	 Signed Authenticated	07.05.2024 11:19 07.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/04) IP: 94.234.112.165
ALEXANDER RÖDSTRÖM [REDACTED]	 Signed Authenticated	08.05.2024 09:12 08.05.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/20) IP: 92.33.202.240
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	 Signed Authenticated	10.05.2024 11:36 10.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöraån 21 i Stockholm

Org.nr 769603-7162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöraån 21 i Stockholm 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 och kassaflöde 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. 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 Sjöraen 21 i Stockholm 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.

Stockholm den 10 maj 2024

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 11:34

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund • 10.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

H1hy5vszR

ENVELOPE ID:

Bkj1cvjM0-H1hy5vszR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 - Brf Sjörråen 21 i Stockholm.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND	 Signed	10.05.2024 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@certe.se	Authenticated	10.05.2024 11:33	Low	IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed