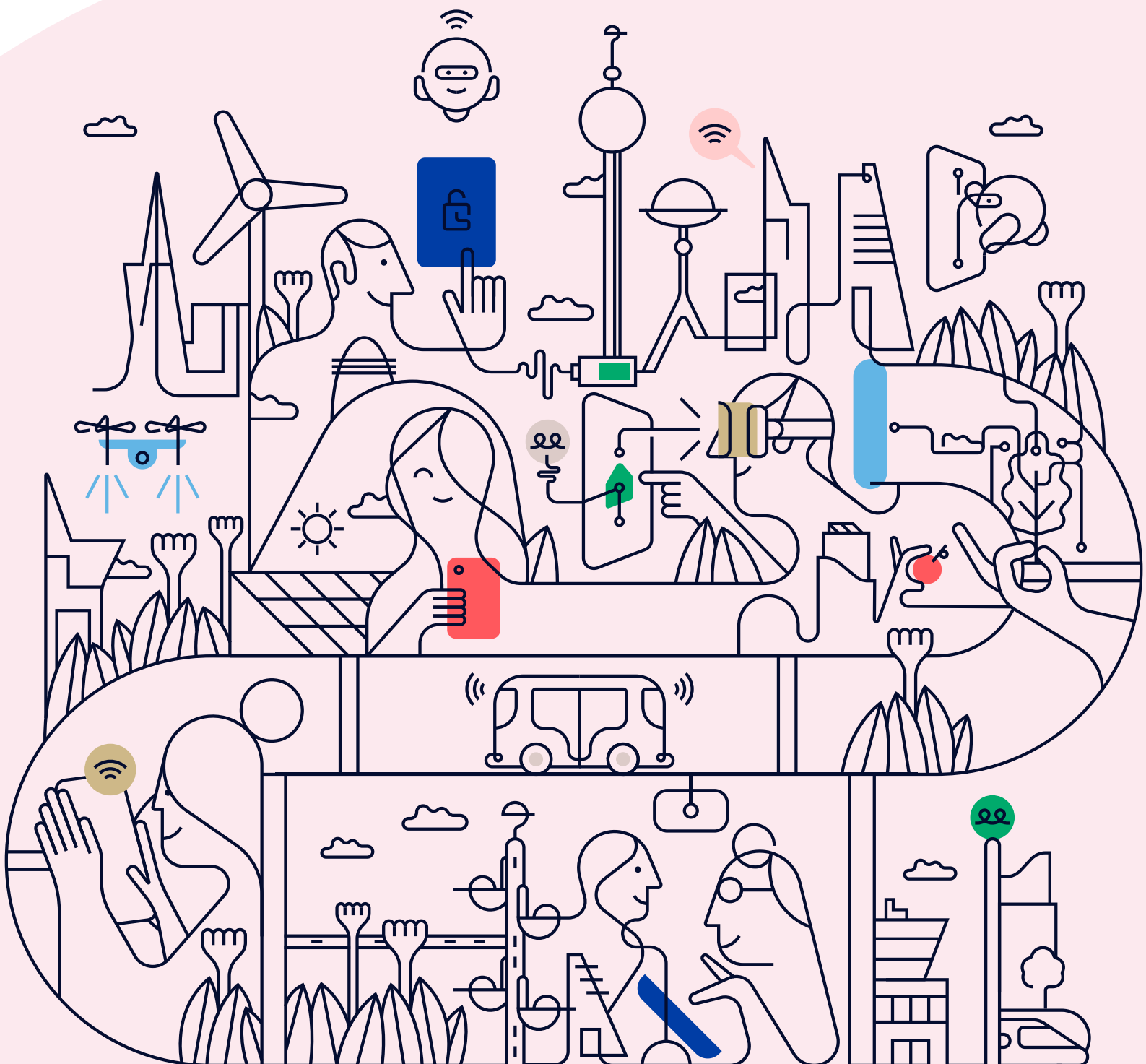




Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea-Frej

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-22 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Svea-Frej. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 820 kvm och 1 lokal om 320 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Andersson	Ordförande
Oskar Sternulf	Styrelseledamot
Alexander Rames Nils Helmy	Styrelseledamot
Bossy Georg Trimark	Styrelseledamot
Nicklas Bosäter	Suppleant
Matti Schmidt	Suppleant
Joseph Samec	Suppleant

Valberedning

Kent Hietala
Jacob Liebermann

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Emil Flodqvist Revisor Rådek

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renoverat entréerna (Sveavägen + Frejgatan).
Radonåtgärder i källarlokalen hos Macade.
- 2022 ● Ta bort asbest i källaren
- 2020 ● Skyddsutrustning på tak för inspektionsluckor för ventilation
Byte av 2 takfläktar
- 2019 ● Renovering av fönsterramar (puts och armeringsjärn)
Sotning av rökkanaler
- 2018 ● Renovering av ytterdörrar
Byte av ventilationsfläkt
- 2015-2016 ● Renovering uthyrd del av källare
- 2012 ● Byte källardörrar
Ventilationsarbete Källare - förbättrar även radonproblem

Planerade underhåll

- 2024 ● Hisskorgarna i båda fastigheterna.
Installation av hisstelefoner i båda fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk analys av föreningen. Detta i samband med ett extrainsatt medlemsmöte.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 15,00%.

Förändringar i avtal

Byter ekonomisk förvaltare från SBC till JP Ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 350 774	2 012 609	1 697 834	1 277 855
Resultat efter fin. poster	-270 365	-547 454	-671 262	-1 340 108
Soliditet (%)	74	74	75	76
Yttre fond	1 171 089	984 194	-868 963	-551 113
Taxeringsvärde	127 236 000	127 236 000	105 950 000	105 950 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	565	471	404	387
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 957	3 960	-3 960	-3 960
Skuldsättning per kvm totalyta	3 551	3 960	-3 960	-3 960
Sparande per kvm totalyta	179	6	-13	-290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	50	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	168	163	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	25	11	23
Energikostnad per kvm totalyta	241	243	204	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,00	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen kommer att ta ställning till ev. ytterligare avgiftshöjning under året för att bearbeta det negativa resultatet. En del av underhållet är ej nödvändigt att utföra under året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 859 782	-	-	27 859 782
Upplåtelseavgifter	16 303 940	-	-	16 303 940
Fond, yttre underhåll	984 194	-29 375	216 270	1 171 089
Balkongfond	33 550	-	4 400	37 950
Balanserat resultat	-11 026 723	-518 079	-216 270	-11 761 072
Årets resultat	-547 454	547 454	-270 365	-270 365
Eget kapital	33 607 289	0	-265 965	33 341 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 544 802
Årets resultat	-270 365
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 270
Totalt	-12 031 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	299 673
Balanseras i ny räkning	-11 731 764

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	2 350 774	2 019 073
Övriga rörelseintäkter	3	20 356	1 445
Summa rörelseintäkter		2 371 130	2 020 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 646 725	-1 538 341
Övriga externa kostnader	9	-188 106	-291 253
Personalkostnader	10	-65 708	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 684	-533 593
Summa rörelsekostnader		-2 426 223	-2 428 895
RÖRELSERESULTAT		-55 093	-408 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 024	4 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 296	-143 402
Summa finansiella poster		-215 272	-139 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 365	-547 454
ÅRETS RESULTAT		-270 365	-547 454

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	43 509 370	44 035 054
Summa materiella anläggningstillgångar		43 509 370	44 035 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 509 370	44 035 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	209 539
Övriga fordringar	13	1 411 530	1 211 856
Summa kortfristiga fordringar		1 411 530	1 421 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		120 263	0
Summa kassa och bank		120 263	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 531 793	1 421 395
SUMMA TILLGÅNGAR		45 041 163	45 456 449

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll		1 171 089	984 194
Balkongfond		37 950	33 550
Summa bundet eget kapital		45 372 761	45 181 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 761 072	-11 026 723
Årets resultat		-270 365	-547 454
Summa fritt eget kapital		-12 031 437	-11 574 177
SUMMA EGET KAPITAL		33 341 324	33 607 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 900 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	5 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 100 000	5 300 000
Leverantörsskulder		89 820	132 690
Skatteskulder		173 500	85 525
Övriga kortfristiga skulder		300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136 519	330 945
Summa kortfristiga skulder		8 799 839	6 149 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 041 163	45 456 449

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 093	-408 377
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	525 684	533 593
	470 591	125 216
Erhållen ränta	18 024	4 326
Erlagd ränta	-234 848	-136 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	253 767	-6 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 039	-140 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-147 769	225 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 037	79 080
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 400	5 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 400	5 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 437	84 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 060 900	976 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 272 337	1 060 900

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea-Frej 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,9 - 10 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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

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	1 517 982	1 307 592
Hysesintäkter lokaler	656 460	611 688
Deb. fastighetsskatt	45 220	0
Intäkter kabel-TV	0	4 267
Bredband	48 900	46 800
Vatten	40 116	36 189
Dröjsmålsränta	629	0
Pantsättningsavgift	3 675	7 729
Överlåtelseavgift	4 044	0
Andrahandsuthyrning	11 822	4 830
Vidarefakturerade kostnader	21 928	0
Öres- och kronutjämning	-2	-21
Summa	2 350 774	2 019 073

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 801	0
Övriga intäkter	-1 445	1 445
Summa	20 356	1 445

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	46 176	118 689
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 401	13 888
Städning enligt avtal	46 860	41 151
Städning utöver avtal	0	6 946
Sotning	10 215	0
Hissbesiktning	3 000	2 863
Myndighetstillsyn	0	21 913
Gårdkostnader	6 417	0
Gemensamma utrymmen	8 250	4 470
Serviceavtal	18 636	13 399
Förbrukningsmaterial	1 351	3 467
Summa	182 306	226 786

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	72 991	0
Tvättstuga	8 563	0
Dörrar och lås/porttele	22 372	2 493
VVS	1 433	19 327
Värmeanläggning/undercentral	0	1 313
Ventilation	0	26 274
Elinstallationer	12 945	0
Hissar	16 541	178 873
Skador/klotter/skadegörelse	1 334	108 375
Summa	136 179	336 655

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	98 000	0
Tvättstuga	51 673	0
Ventilation	150 000	0
Fasader	0	29 375
Summa	299 673	29 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	126 592	139 013
Uppvärmning	512 667	467 298
Vatten	106 840	69 992
Sophämtning/renhållning	48 516	59 229
Summa	794 615	735 532

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 252	67 798
Kabel-TV	0	20 195
Bredband	70 725	36 475
Fastighetsskatt	87 975	85 525
Summa	233 952	209 993

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 140
Tele- och datakommunikation	0	12 150
Juridiska åtgärder	0	17 500
Revisionsarvoden extern revisor	53 200	48 568
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	85 810	83 414
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	2 525	9 987
Konsultkostnader	27 500	110 882
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	188 106	291 253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 708	15 708
Summa	65 708	65 708

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	233 296	143 306
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	31
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	233 296	143 402

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 880 878	51 880 878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 880 878	51 880 878
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 845 823	-7 312 230
Årets avskrivning	-525 684	-533 593
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 371 507	-7 845 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 509 370	44 035 054
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 747 310</i>	<i>16 747 310</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 236 000	37 236 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
Summa	127 236 000	127 236 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	109 456	956
Klientmedel	0	269 839
Övriga kortfristiga fordringar	150 000	150 000
Transaktionskonto	216 224	0
Borgo räntekonto	935 850	791 061
Summa	1 411 530	1 211 856

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-09-20	4,67 %	5 300 000	0
Nordea	2024-11-20	1,20 %	2 800 000	2 800 000
Nordea	2025-09-17	1,00 %	2 900 000	2 900 000
Nordea	Löst	0 %	0	2 300 000
Nordea	Löst	0 %	0	3 000 000
Summa			11 000 000	11 000 000
Varav kortfristig del			8 100 000	5 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 kr.

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
Uppl kostn el	3 698	3 698
Uppl kostn räntor	12 558	14 110
Förutbet hyror/avgifter	120 263	313 137
Summa	136 519	330 945

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 373 500	17 373 500

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Oskar Sternulf
Styrelseledamot

Alexander Rames Nils Helmy
Styrelseledamot

Bossy Georg Trimark
Styrelseledamot

Birgitta Andersson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Emil Flodqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea-Frej

Org.nr 716420-0607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea-Frej 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 2023-05-10 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 Svea-Frej 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.

Eskilstuna enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor