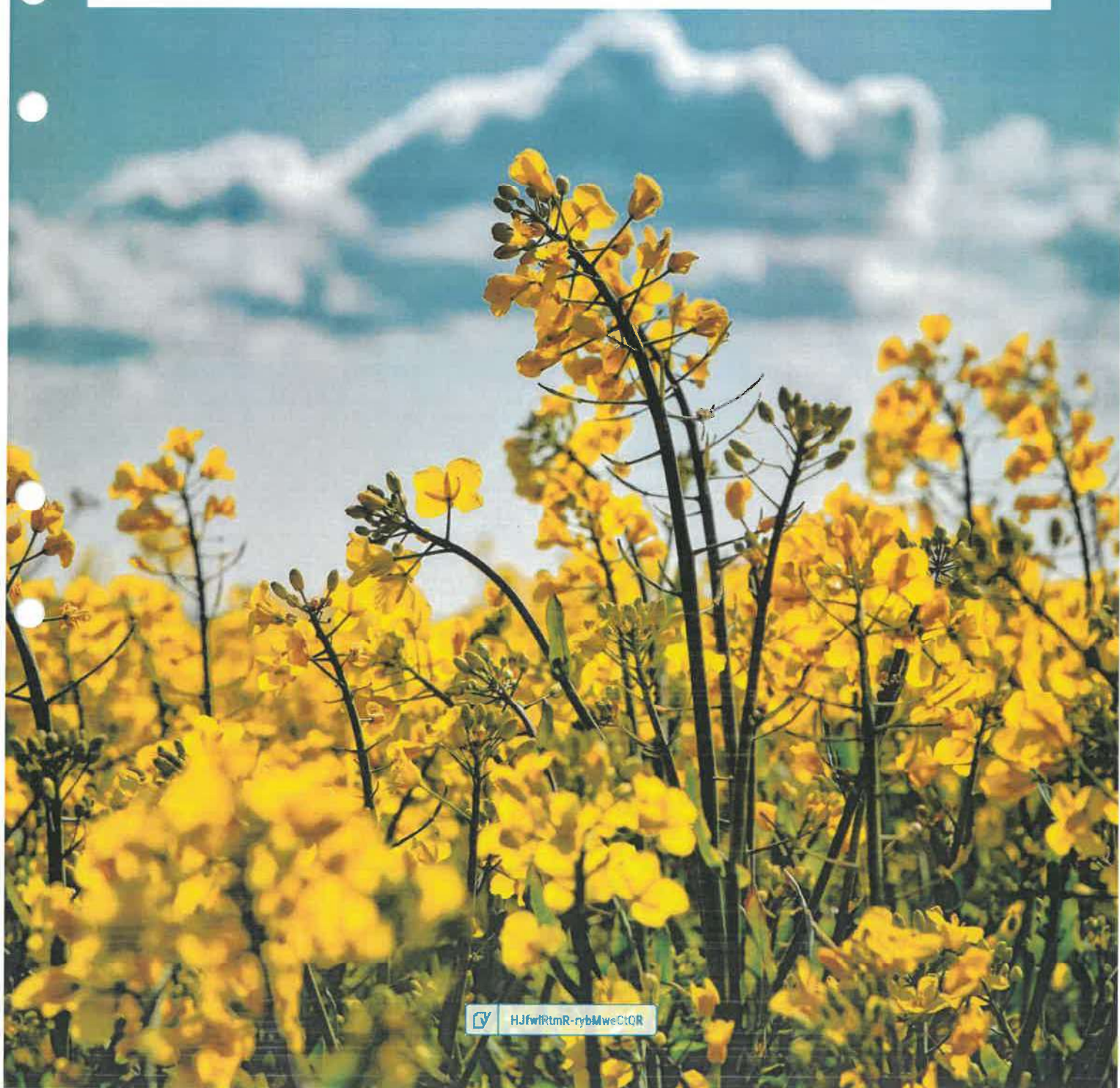


BRF Upplandsgatan 77



Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Upplandsgatan 77

716421-9912

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTESLE

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheten Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun och där upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun registrerades 1992-06-29. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en bostadsrättsförening.

Styrelse

Följande styrelse valdes och tillträdde på årsstämman i juni 2023:

Mattias Andersson	Ordförande
Elisabeth Lorentzson	Kassör
Anders Larsson	Sekreterare
Mikael Andersson	Koordinator fastighetsförvaltning och brandskyddsansvarig
Marc Molenda	Ansvarig för in-och utträde i föreningen
Christina Holmqvist	Suppleant
Nathalie Mallédant	Suppleant
Magnus Listermar	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Stefan Gustafsson, RB revision AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit ett protokollfört informationsmöte dit samtliga medlemmar var kallade.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Britta Lundkvist och Carina Lamp som utsågs på ordinarie föreningsstämma.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2023.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under verksamhetsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Allmänt om föreningen

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sleipner 17 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Upplandsgatan 77 och 77A. Fastigheten Sleipner 17 byggdes år 1899. Marken ägs av Stockholm stad och hyrs av föreningen. Tomträttsupplåtelsen gäller till 2036-01-01. Tomträttsavgälden omförhandlades 2015, och nuvarande tomträttsavtal gäller från 2016-01-01 till 2025-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2011 i samband med sprängningarna av Citytunneln.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. 7 lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under verksamhetsåret. Nuvarande hyresgäst i hyreslokalen har haft sitt kontrakt sedan 1 april 2020.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	2 092
	Lägenheter, hyresrätt	0
	Lokaler, bostadsrätt	0
1	Lokaler, hyresrätt	42

Enligt senaste taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 134 kvm, varav 2 092 utgör lägenhetsyta och 42 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 98 754 tkr, varav taxeringsvärde byggnad är 30 754 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar, 9 medlemmar har lämnat föreningen och 11 nya medlemmar har tillkommit under räkenskapsåret. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Väsentliga händelser under året*Ombyggnad och underhåll*

Styrelsen anlidade Gleipnergruppen för en bedömning av det ekonomiska utfallet vid en potentiell försäljning av råvindarna i både gathuset och gårdshuset. I detta arbete ingick även att Gleipnergruppen skulle ta fram förslag på hur föreningen kan förädla och tillvarata våra lokaler i fastigheten på bästa sätt, både avseende funktion och ekonomi. Gleipnergruppen redogjorde sedan för sitt förslag på ett informationsmöte i December 2023 dit samtliga medlemmar var kallade.

Styrelsen har bordlagt förslaget tills vidare.

I tvättstugan har en ny torktumlare anskaffats.

Ett flertal löpande och mindre underhållsåtgärder har utförts på fastigheten av fastighetskötare för att bibehålla funktion, underhåll och hållbarhet.

Ingen större ombyggnad eller andra större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Övriga händelser

Under maj månad amorterade föreningen 250 000 kronor på det lån som föreningen har hos Swedbank. Efter denna amortering uppgår lånet till 1 250 000 kronor.

Under 2023 mottog föreningen elstöd från staten om 16 617 kronor avseende perioden 2021-10-01-2022-09-30.

Föreningen har tecknat ett nytt Comhemavtal under året som gäller till och med 2024-12-31 med 12 månaders uppsägningstid.

Föreningen har ansökt om medling i fjärrvärmenämnden på grund av Stockholm Exergis annonserade en 12% höjning av taxan. Föreningen har ännu inte fått besked om när överklagan kommer att tas upp i nämnden.

Ny rutin och nya sopkärl för matavfallssortering har införts i föreningen från och med 1 januari 2023 i enlighet med krav från Stockholms stad.

Ny städfirma har anlitats för städning av trapphusen till följd av att medlemmar inte var nöjda med den städning som utfördes av den tidigare städfirman.

Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har dessvärre drabbats av en vattenskada i gårdshuset i februari månad och tre lägenheter har fått evakuerats. Vattenskadan uppstod till följd av ett vattenrör i väggen brustit och kostnaden för att återställa tre badrum till befintligt skick kommer belasta föreningens försäkring. Självrisken och andra kostnader relaterade till vattenskadan som kommer belasta föreningens ekonomi uppskattas till totalt 500 000 kronor. Styrelsen har beslutat att finansiera denna kostnad med ett banklån. Ansökan om lånet har lämnats in till banken. Föreningens banklån kommer därefter att uppgå till 1 750 000 kronor.

Styrelsen har i samråd med Fastighetsägarna beslutat om en hyreshöjning med 33% för samtliga medlemmar från och med 1 april 2024 för att stärka föreningens ekonomi. Information om denna hyreshöjning gick ut till samtliga medlemmar i början av året.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Sammanfattning av utförd ombyggnad och underhåll

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över de senaste åren inkluderar:

År	Åtgärd
2023	Ny torktumlare i tvättstugan
2022	Genomgång och stamspolning av samtliga stammar samt genomgång av vattenlås och avloppsbrunnar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Besiktning av elslingor på taken, Sotning av rökkanaler, Investering i nya inredningar till hissarna
2021	Brandskyddsåtgärder
2020	OVK
2019	Energideklaration samt installation av nödbelysning och brandsläckare i källaren och på vindarna.
2017	Målning av källare och installation av ny toalett i gatuhus

2017	Stamspolning i gårds- och gatuhus
2016	Installation av taksäkerhetsanordning
2015	Ny fjärrvärmecentral
2015	Målning samtliga fönster
2015	Ny tvättmaskin i tvättstuga
2015	Byte av fläkt i torkrum i tvättstuga
2014	Målning trapphus i gårdshus
2013	Renovering av hissar och målning av trapphus i gatuhus

Planerat underhåll

Föreningen har tillsammans med Fastighetsägarna Stockholm AB under år 2023 och år 2022 gjort en större uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen. Den nya uppdaterade underhållsplanen gäller från och med år 2022 och sträcker sig fram till år 2072. Styrelsens ambition är att hålla denna underhållsplan uppdaterad och reviderar efter behov för en kommande femårsplan.

I den reviderade underhållsplanen för kommande fem åren ingår följande planerade underhållsåtgärder för år 2024 ommålning av gatuhusets plåttak, fuktmätning för utredning för behov av dränering samt sotning samtliga kakelugnar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 506	1 502	1 496	1 474
Rörelseresultat före avskrivningar	94	-84	301	255
Rörelseresultat	-58	-236	149	104
Resultat efter finansiella. poster	-102	-245	146	97
Balansomslutning	8 732	9 055	9 293	9 168
Soliditet	81,6%	79,8%	80,4 %	79,9%
Nettoskuld	557	604	552	828
Årsavgifter kr/kvm	610			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	586			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	598			
Räntekänslighet %	1%			
Energikostnad kr/kvm	226			
Sparande per kvm	63			
Årsavgifternas andel i % av	83%			

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 808 898	4 889 046	600 000	132 560	-2 961 557	-245 278	7 223 669
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			250 000	13 752	-263 752		
Balanseras i ny räkning					-245 278	245 278	
Årets resultat						-102 444	-102 445
Belopp vid årets utgång	4 808 898	4 889 046	850 000	146 312	-3 470 587	-102 444	7 121 224

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 470 587
Årets resultat	-102 445
Totalt	-3 573 032
Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-46 316
Avsättning till balkongfond	13 752
Balanseras i ny räkning	-3 790 468
Summa	-3 573 032

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 505 531	1 501 531
Övriga rörelseintäkter		26 136	11 742
Summa rörelseintäkter		1 531 667	1 513 273
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 420 484	-1 578 831
Övriga externa kostnader	4	-17 375	-18 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 908	-151 908
Summa rörelsekostnader		-1 589 767	-1 749 110
Rörelseresultat		-58 100	-235 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 783	795
Resultat från andelar i intresseföretag		6 800	7 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 927	-18 057
Summa finansiella poster		-44 344	-9 442
Resultat efter finansiella poster		-102 444	-245 279
Resultat före skatt		-102 444	-245 279
Årets resultat		-102 444	-245 278

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 893 037	8 044 945
Inventarier, maskiner och installationer	7	43 213	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 936 250	8 044 945
Summa anläggningstillgångar		7 936 250	8 044 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 373	4 373
Övriga fordringar		3 605	7 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 300	102 113
Summa kortfristiga fordringar		103 278	114 046
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	692 527	896 127
Summa kassa och bank		692 527	896 127
Summa omsättningstillgångar		795 805	1 010 173
SUMMA TILLGÅNGAR		8 732 055	9 055 118

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 697 944	9 697 944
Fond för yttre underhåll och balkongfond		996 312	732 560
Summa bundet eget kapital		10 694 256	10 430 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 470 587	-2 961 557
Årets resultat		-102 444	-245 278
Summa fritt eget kapital		-3 573 031	-3 206 835
Summa eget kapital		7 121 225	7 223 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 250 000	1 500 000
Leverantörsskulder		63 490	45 153
Skatteskulder		7 873	5 005
Övriga skulder		60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 407	281 231
Summa kortfristiga skulder		1 610 830	1 831 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 732 055	9 055 118

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		
Rörelseresultat	-58 101	-235 837
Avskrivningar	151 908	151 908
Erlagd ränta och ränteintäkter	-44 343	-9 441
	<u>49 464</u>	<u>-93 370</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 464	-93 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	10 768	34 477
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	18 337	-9 391
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	11 044	16 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 613	-51 715
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-43 213	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 213	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	
Årets kassaflöde	-203 600	-51 715
Likvida medel vid årets början	896 127	947 842
Likvida medel vid årets slut	<u>692 527</u>	<u>896 127</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsyta)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnad	1%
Ombyggnad	2%
Ombyggnad hiss	4%
Inventarier och maskiner	10%-20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 276 573	1 276 573
Hyror	140 026	134 589
Bredbandtillägg	75 180	75 180
Balkongtillägg	13 752	13 752
Övrigt		1 437
Summa	1 505 531	1 501 531

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	72 362	44 320
Städning	47 887	48 463
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 574	50 910
Trädgårdsskötsel	1 565	2 822
Snöröjning	-	5 061
Sotning	-	18 858
Reparationer	93 155	55 245
El	70 636	101 589
Uppvärmning	332 797	297 447
Vatten	79 876	68 559
Sophämtning	79 715	56 813
Försäkringspremie	45 727	43 165
Tomträttsavgäld	289 300	289 300
Fastighetsavgift bostäder	44 492	42 532
Fastighetsskatt lokaler	7 540	7 540
Övriga fastighetskostnader	22 715	3 646
Kabel-tv/Bredband/IT	91 314	84 075
Förvaltningsarvode ekonomi	55 392	54 201
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 954	6 478
Panter och överlåtelser	11 156	10 569
Förvaltningsarvode teknik	5 188	19 232
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	5 271
Juridiska åtgärder	-	180
Övriga externa tjänster	8 823	11 960
	<u>1 374 168</u>	<u>1 328 236</u>
Underhåll		
Bostäder	11 480	-
Gemensamma utrymmen	12 125	-
VA/Sanitet	-	179 260
Hissar	-	62 250
Lås	-	9 085
Port	22 711	-
	<u>46 316</u>	<u>250 595</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 420 484	1 578 831

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		696
Konsultarvode		3 675
Revisionarvode	17 375	14 000
Summa	17 375	18 371

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 125 741	11 125 741
-Ombyggnad	1 288 651	1 288 651
	12 414 392	12 414 392
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 369 447	-4 217 539
-Årets avskrivning enligt plan	-151 908	-151 908
	-4 521 355	-4 369 447
Redovisat värde vid årets slut	7 893 037	8 044 945
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 754 000	30 754 000
Mark	68 000 000	68 000 000
	98 754 000	98 754 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	754 000	754 000
	98 754 000	98 754 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 630	111 630
-Nyanskaffningar	43 213	
-Avyttringar och utrangeringar	-38 250	-
	116 593	111 630
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 630	-111 630
-Avyttringar och utrangeringar	38 250	-
	-73 380	-111 630
Redovisat värde vid årets slut	43 213	-

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	84	82
Avräkningskonto Fastighetsägarna	692 443	896 045
Summa	692 527	896 127

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank		4,897%	1 250 000	250 000	1 500 000
			1 250 000	250 000	1 500 000

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld	-
Kortfristig skuld	1 250 000
	1 250 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 551 000	4 551 000
Summa ställda säkerheter	4 551 000	4 551 000

Dessutom finns 2 952 000 kr obelånade pantbrev i ett elektroniskt ägararkiv hos Lantmäteriet

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har drabbats av en vattenskada i gårdshuset. Uppskattad kostnad för självrisk och relaterade kostnader till vattenskadan beräknas uppgå till 500 000 kronor.
En hyreshöjning om 33% för alla medlemmar har verkställt från och med 1 april.

Underskrifter

Ort och datum

Mattias Andersson
Ordförande

Anders Larsson
Styrelseledamot

Marc Molenda
Styrelseledamot

Elisabeth Lorentzson
Styrelseledamot

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77

Org.nr 716421-9912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor