

Årsredovisning för  
**Brf Strandängen i Norrtälje**  
769632-3596

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandängen i Norrtälje, 769632-3596, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål och fastighet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2016-06-02 och förvärvade fastigheten Norrtälje Emmaus 62 med adress Solparksvägen 11 och Solparksvägen 13 samma år.

Fastigheten Norrtälje Emmaus 62 består av två byggnader med fem våningar och en suterrängvåning vardera och sammanlagt 44 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 3 360 kvadratmeter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
14 st	20 st	10 st

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV.

Taxeringsvärdet per 2024-12-31 var 83 800 000 kr varav 72 000 000 kr avser byggnadsvärde och 11 800 000 kr avser mark. Hela taxeringsvärdet avser bostäder. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

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

Föreningens fastighet Norrtälje Emmaus 62 innehar del i Solbacka Strands Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar områdets gemensamma vägar och grönytor.

Föreningen har underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På ordinarie årsstämma i april 2024 valdes följande personer till styrelseledamöter och suppleanter. På konstituerande möte direkt efter årsstämman togs beslut om funktioner och ansvarsområden för respektive ledamot.

Bengt Petersson, ordförande  
Lena Johnsson, ekonom  
Per Grimborg, ledamot  
Marcus Lönnqvist, ledamot  
Peter Holm, ledamot  
Thomas Hallberg, suppleant  
Jennifer Hübinette, suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten, och utöver det haft löpande kontakt via e-post och telefon.

Styrelsens förslag till nya stadgar godkändes av en enhällig extrastämma 2024-03-14 och fastslogs sedan på den ordinarie årsstämman 2024-04-11. Bostadsrätternas stadgemallar användes för att underlätta för föreningen att ha stadgar som är i linje med gällande lagstiftning.

Styrelsen har upphandlat upprättandet av underhållsplan för fastigheten som sträcker sig över femtio år. Uppdraget gick till företaget Sustend som upprättade planen i Planimas IT-system. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras löpande av styrelsen.

Efter höjda kostnader för bland annat räntor beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 8 % från och med kvartal 3 2024. I oktober tog styrelsen ytterligare beslut om att höja årsavgiften med 12 % från och med kvartal 1 2025.

Under året genomfördes spolning av samtliga avloppsstammar.

Styrelsen beslutade även att införskaffa och montera s.k. magnetfilter i undercentralerna som renar det i radiatorerna cirkulerande varmvattnet. Detta kommer att säkra värmetillförseln till lägenheterna och minimera driftstopp till följd av föroreningar i systemet.

I januari 2024 bildades en propp i avloppsledningen belägen några tiotals meter utanför fastighetens tomtgräns. Det fick till följd att fyra lägenheter i markplan översvämmades av avloppsvatten. Proppen åtgärdades relativt snabbt men lägenheterna blev så pass skadade att berörda lägenhetsinnehavare måste söka ersättningsboende under några månader. Skadorna täcktes av föreningens försäkringsbolag men har ändå orsakat kostnader i form av åldersavdrag.

Norrtälje Vatten och Avfall AB utför nu regelbundna spolningar av ledningen i avvaktan på permanent åtgärd där ledningen skall grävas upp och ersättas av ny.

### **Fastighetens skötsel och husens status**

I stort fungerar fastigheten mycket väl. Städning, sophantering, mark och trädgård samt fastighetsskötsel sköts av inköpta resurser till belåtenhet.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som är en samarbetsorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Planerat underhåll utförs utifrån vår 50-åriga underhållsplan.

### **Ekonomi**

Resultatet visar ett minusresultat på 228 tkr. Avgifterna höjdes med 8 % fr o m 2024-07-01 och därmed ökade intäkterna något.

Bland kostnaderna har räntekostnaderna, 31 % av totalkostnaderna, störst påverkan på resultatet. Årets räntekostnader är ungefär lika med 2023 års räntekostnader. Inför 2025 års omförhandling av 9,5 mkr lånet gjordes en upphandling under hösten med 5 banker. Valet föll på SBAB, som kunde erbjuda goda lånevillkor.

De näst största kostnadsslagen är de som tillhör energikostnaderna, värme, el och vatten, utgör 20 % av totalkostnaderna. Jämfört med 2023 ökade dessa med 20 % för 2024. För 2025 räknas energikostnaderna öka med ca 3 %.

De tredje största kostnadsslagen utgörs av reparationer och underhåll, 6 % av de totala kostnaderna. Jämfört med föregående år ökade dessa kostnader med 404 %. De största kostnaderna utgörs av rening av varmvattnet i elementen, stamspolning, byte av filter i takfläktarna och av kostnader orsakade av vattenskadan. Av dessa kostnader utgör kostnaden för reningen av varmvattnet i elementen och översvämningskostnaderna oförutsedda kostnader, övriga var planerade. Det mesta av kostnaderna för vattenskadan har ersatts av vårt försäkringsbolag Trygg-Hansa. Självrisken ersätts av Norrtälje Vatten och Avlopp.

För att fortsättningsvis erhålla god kvalitet på varmvattnet i elementen har 178 tkr investerats i magnetifilter, som fastigheten inte tidigare haft.

För 2025 siktar föreningen på att erhålla ett litet överskott på resultatet. Avgiften höjdes med 12 % fr o m 2025-01-01. Kostnaderna beräknas öka med förväntad inflation, förutom för energikostnaderna där en aning högre procentsats har budgeterats.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

### **Föreningens lån (per 2024-12-31)**

<b>Långivare</b>	<b>Låneskuld</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Förfallodag</b>
Swedbank Hypotek	12 823 408	2,47%	2026-02-25
Roslagens Sparbank	9 462 240	1,297%	2025-02-15
Roslagens Sparbank	12 823 406	4,18%	2028-02-15
Roslagens Sparbank	2 767 408	3,49%	2028-03-30
	<b>37 876 462</b>		

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	3 303 222	3 066 812	2 642 111	2 581 703
Resultat efter finansiella poster	-227 529	-135 194	-72 670	43 940
Soliditet, %	72	72	71	71
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	929	856	-	-
Skuldsättning per kvm	11 273	11 400	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	11 273	11 400	-	-
Sparande per kvm	148	156	-	-
Räntekänslighet, %	12	13	-	-
Energikostnad per kvm	211	191	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	91,8	92	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

## Upplysning vid förlust

Under 2024 redovisar föreningen ett underskott. Likviditeten är under perioden fortsatt stark och kassan ligger på en bra nivå. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 12% från 2025-01-01.

## Eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	98 935 000	999 200	-524 194
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsatt till fond för yttre underhåll		218 000	-218 000
Årets resultat			-227 529
<b>Vid årets slut</b>	<b>98 935 000</b>	<b>1 217 200</b>	<b>-969 723</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital ,-969 723 kronor, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-742 194
Årets resultat	-227 529
<b>Totalt</b>	<b>-969 723</b>

disponeras för

Avsättning till fond för yttre underhåll	218 000
Balanseras i ny räkning	-1 187 723
<b>Summa</b>	<b>-969 723</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 303 222	3 066 812
Övriga rörelseintäkter	3	98 872	59 788
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 402 094</b>	<b>3 126 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 513 534	-1 144 546
Övriga externa kostnader	5	-200 966	-272 264
Personalkostnader	6	-102 061	-64 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-714 813	-713 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 531 374</b>	<b>-2 194 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>870 720</b>	<b>931 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 077	11 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 111 326	-1 078 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 098 249</b>	<b>-1 066 949</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-227 529</b>	<b>-135 194</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-227 529</b>	<b>-135 194</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-227 529</b>	<b>-135 194</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	136 961 174	137 498 335
Summa materiella anläggningstillgångar		136 961 174	137 498 335
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		136 961 174	137 498 335
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 357	2 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 142	-
Summa kortfristiga fordringar		97 499	2 544
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		700 984	730 627
Summa kassa och bank		700 984	730 627
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		798 483	733 171
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		137 759 657	138 231 506

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		98 935 000	98 935 000
Fond för yttre underhåll		1 217 200	999 200
Summa bundet eget kapital		100 152 200	99 934 200
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-742 194	-389 000
Årets resultat		-227 529	-135 194
Summa fritt eget kapital		-969 723	-524 194
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 182 477</b>	<b>99 410 006</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	8	28 094 214	37 876 462
Summa långfristiga skulder		28 094 214	37 876 462
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 782 248	427 560
Leverantörsskulder		310 278	162 017
Övriga skulder		32 075	23 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 365	332 250
Summa kortfristiga skulder		10 482 966	945 038
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 759 657</b>	<b>138 231 506</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-227 529	-135 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	714 813	713 333
	<u>487 284</u>	<u>578 139</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>487 284</b>	<b>578 139</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-94 955	53 285
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	183 240	14 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 569</b>	<b>645 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 652	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-177 652</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-427 560	-1 127 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-427 560</b>	<b>-1 127 560</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-29 643</b>	<b>-481 748</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>730 627</b>	<b>1 212 375</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>700 984</b>	<b>730 627</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

### Definition av nyckeltal

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

#### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

(Procentuell förändring av årsavgiften som följd av 1% höjning av räntan på lån till kreditinstitut)

#### *Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	3 080 102	2 840 046
Garage och parkeringsplatser	181 027	190 057
Debitering vatten	42 016	36 654
Övrigt	77	55
<b>Totalt</b>	<b>3 303 222</b>	<b>3 066 812</b>

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, kallvatten och Telias basutbud för TV. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Pantsättningsavgifter	7 451	5 523
Elstöd		53 265
Övriga ersättningar och intäkter	32 024	1 000
Försäkringsersättningar	59 397	-
<b>Totalt</b>	<b>98 872</b>	<b>59 788</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Värme	126 787	111 538
El	227 833	187 086
Vatten	353 038	292 461
Renhållning och städning	109 918	78 014
Snöröjning	73 721	148 961
Reparation och underhåll	227 999	33 425
Hissar	46 885	45 967
Kabel TV	5 848	5 768
Samfällighetsavgift	120 458	66 000
Försäkring	73 366	84 937
Fastighetsskötsel	138 756	90 389
Övriga fastighetskostnader	8 925	-
<b>Totalt</b>	<b>1 513 534</b>	<b>1 144 546</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	5 190	3 937
Förbrukningsmaterial	2 536	25 037
Revisionsarvode	11 363	781
Kameral förvaltning	78 762	72 109
Övriga främmande tjänster	45 280	139 114
Medlemsavgifter	5 760	11 520
Övriga kostnader	52 076	19 767
<b>Totalt</b>	<b>200 967</b>	<b>272 265</b>

## Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	85 342	56 970
Sociala kostnader	16 719	7 732
	<b>102 061</b>	<b>64 702</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 600 000	141 600 000
-Nyanskaffningar	177 652	
	<b>141 777 652</b>	<b>141 600 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 101 665	-3 388 332
-Årets avskrivning enligt plan	-714 813	-713 333
	<b>-4 816 478</b>	<b>-4 101 665</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 961 174</b>	<b>137 498 335</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	9 782 248
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	28 094 214
	<b>37 876 462</b>

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	42 755 000	42 755 000

## Underskrifter

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Petersson  
Styrelseordförande

Lena Johnsson

Per Grimborg

Marcus Lönnqvist

Peter Holm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Strandängen i Norrtälje

Org.nr 769632-3596

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandängen i Norrtälje för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionsmed 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 Strandängen i Norrtälje för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

**BENGT PETERSSON**

2af1ec82-42a1-4930-9ca2-59b81cd7fa38 - 2025-03-11 09:23:48 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 2544a8ef-8d0d-4625-8eb8-ffd256b95a7a - SE

**Gund Inga Lena Johnsson****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Strandängen i Norrtälje**

ec866ea2-7d4f-4891-85d4-09c6bd4b0325 - 2025-03-11 11:23:06 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ba464ca3-1368-4899-9265-3d51b85124d3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**NILS PETER HOLM**

ccc2ddee-6245-40c1-bc0d-21e0f488db7c - 2025-03-11 11:23:38 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 96ed2fac-5a37-46f2-bc53-9b9cafd3c811 - SE

**MARCUS NIKOLAJ LÖNNQVIST**

8b55bba4-5ea4-4c97-b447-594bd7f330db - 2025-03-17 11:28:44 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e02ccc08-9bf9-4c95-8ff4-d3cb8e491cec - SE

**PER STEFAN SAHLGREN GRIMBORG**

ab2118fe-ac5c-40f3-8624-d535a6b2a5c4 - 2025-03-21 17:44:46 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 2a7472b6-9e23-46c7-9c1a-81863919b212 - SE

**Alexandra Camilla L Lindqvist**

8e82f8c1-57b1-40d2-9600-a4285af332c5 - 2025-03-22 09:40:49 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a1fc6472-476c-45e3-a6f5-cb0d64859ec5 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende