

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan

726000-5785

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1970-04-23.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Kv Ängsnejlikan 1 i Jönköping som uppfördes 1970-72. Fastigheten består av 228 lägenheter i 13 byggnader.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Gånglåten 1-43.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
9	1	378,9
31	1	1290,7
64	2	4046,4
109	3	8310,2
15	4	1389
228		15415,2

Bilplatser

I föreningen finns iordningställda parkeringsplatser med motorvärmare.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Ny solcellsanläggning installerades 2019. I samband med detta renoverades taken. Takomläggning utfördes 2015. 2013 gjordes omfattande renovering av föreningens gemensamhetslokaler.

Tilläggsisolering av vindar, utbyte av samtliga dörrar och installation av nya fläktar till lägenheterna utfördes 2010. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2026. Planen kommer att uppdateras under 2024. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har handlagts av föreningens vaktmästare och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 288 medlemmar.

Överlåtelse

228 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom vaktmästeri, tvättstuga, festlokal, uthyrningsrum och gym med bastu.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 27 april 2023

Angeta Nilsson	Styrelseordförande
Annika Gustafsson Einemo	Ledamot
Stefan Stener	Ledamot
David Svenningsson Kohl	Ledamot
Sofie Persson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Viktor Friberg
Suppleant: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll och installationer utförts:

Värmekonvertering påbörjades 2021 och har fortlöpt under året. 7 st hus är renoverade under 2023. Beräknat färdigställande under 2024.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll - har genomförts. Alla kanaler rensades före kontrollen. Armaturer har bytts ut i stolpar för utebelysning. En lägenhet har renoverats efter fuktskada.

Då stora investeringar har belastat resultaträkningen och det egna kapitalet de senaste räkenskapsåren har styrelsen valt att skriva upp värdet på föreningens mark. Det bokförda värdet motsvarar efter uppskrivningen markens halva taxeringsvärde.

I övrigt har utförts det underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 816	10 274	9 662	9 057
Resultat efter finansiella poster	-9 970	-6 163	-2 001	-819
Soliditet (%)	42,82	-15,78	21,32	32,10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	650	615	577
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,64	99,02	98,78	99,16
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 693	1 085	477	504
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 734	1 111	489	516
Genomsnittlig skuldränta %	2,63	2,15	1,47	1,48
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	178	186	167
Räntekänslighet (%)	2,51	1,71	0,79	0,89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	205	194	173
Driftskostnad (kr/m ²)	277	297	277	242

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader dels på investeringar i föreningens byggnader som är gjorda under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr.fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 163 655	0	1 650 373	489 108	-6 162 639	-2 859 503
Uppskrivningsfond		35 963 000				35 963 000
Ianspråktagande yttre fond			-1 650 373	-4 512 266	6 162 639	0
Årets resultat					-9 969 885	-9 969 885
Belopp vid årets utgång	1 163 655	35 963 000	0	-4 023 158	-9 969 885	23 133 612

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 15 prisbasbelopp. Årets underhållskostnader uppgår till drygt 13 mkr, därav har ej avsättning gjorts.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 023 158
årets förlust	-9 969 885
	-13 993 043
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 993 043
	-13 993 043

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 0 kr. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	10 815 530	10 274 175
Övriga intäkter		358 493	90 436
Summa rörelseintäkter		11 174 023	10 364 611
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-17 737 193	-13 641 035
Administrationskostnader	4	-806 357	-453 881
Löner och ersättningar	5	-1 527 511	-1 495 209
Avskrivningar av byggnader	6	-400 000	-400 000
Avskrivning inventarier	7	-283 000	-301 250
Summa rörelsekostnader		-20 754 061	-16 291 375
Rörelseresultat		-9 580 038	-5 926 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter		187 177	29 715
Räntekostnader		-577 024	-265 590
Summa finansiella poster		-389 847	-235 875
Resultat efter finansiella poster		-9 969 885	-6 162 639
Resultat före skatt		-9 969 885	-6 162 639
Årets resultat		-9 969 885	-6 162 639

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 133 128	8 570 128
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 818 000	3 101 000
Summa materiella anläggningstillgångar		46 951 128	11 671 128
Summa anläggningstillgångar		46 951 128	11 671 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 499	32 332
Övriga fordringar		208 402	206 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 197	319 677
Summa kortfristiga fordringar		720 098	558 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 351 014	5 889 518
Summa kassa och bank		6 351 014	5 889 518
Summa omsättningstillgångar		7 071 112	6 447 537
SUMMA TILLGÅNGAR		54 022 240	18 118 665

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 163 655	1 163 655
Uppskrivningsfond		35 963 000	0
Fond för yttre underhåll		0	1 650 373
Summa bundet eget kapital		37 126 655	2 814 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 023 158	489 108
Årets resultat		-9 969 885	-6 162 639
Summa fritt eget kapital		-13 993 043	-5 673 531
Summa eget kapital		23 133 612	-2 859 503
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 245 498	11 129 854
Summa långfristiga skulder		26 245 498	11 129 854
Kortfristiga skulder			
Fond inre reparation	9	1 425 517	1 438 554
Övriga skulder till kreditinstitut	8	478 896	6 003 436
Leverantörsskulder		1 250 010	444 904
Övriga skulder		333 864	358 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 154 843	1 603 270
Summa kortfristiga skulder		4 643 130	9 848 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 022 240	18 118 665

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 969 885	-6 162 639
Justering för avskrivningar		683 000	701 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-9 286 885	-5 461 389
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring pågående arbete		0	800 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-336 058	-223 969
Förändring av leverantörsskulder		805 106	-1 265 823
Förändring av kortfristiga skulder		-311 771	405 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 129 608	-5 745 519
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 000 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-408 896	-463 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 591 104	9 536 104
Årets kassaflöde		461 496	2 790 585
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 889 518	3 098 933
Likvida medel vid årets slut		6 351 014	5 889 518

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	75
Inventarier, verktyg och installationer	5
Solcellsanläggning	15
Mätutrustning för elförbrukning	10

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 418 840	8 021 328
Hysesintäkter extra utrymmen	26 250	23 400
Hysesintäkter parkeringsplatser	93 150	102 350
Hysesintäkter tennis, gästrum	16 400	17 300
Internet/kabel-tv	410 400	410 400
Andrahandsavgift	9 342	5 943
Förbrukningsavgifter	1 818 620	1 595 719
Försäljning el	22 528	97 735
	10 815 530	10 274 175

I föreningens årsavgifter ingår vatten, p-plats. El faktureras efter förbrukning, uppvärmning efter yta.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	748 510	1 057 894
Värme	1 617 831	1 618 397
Vatten	497 101	565 611
Renhållning	361 119	354 640
Försäkring	320 651	300 072
Internet/kabel-tv	479 014	441 728
Avsättning inre reparationsfond	197 052	197 052
Övriga fastighetskostnader	51 553	48 949
Summa driftskostnader	4 272 831	4 584 343
Reparation och underhåll		
Löpande underhåll	13 053 969	8 689 005
Reparation och underhåll inventarier	48 101	21 356
Summa reparation och underhåll	13 102 070	8 710 361
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	362 292	346 332
	362 292	346 332
Summa fastighetskostnader	17 737 193	13 641 036

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	280 992	267 360
Revision	11 875	12 375
Tele- och datakommunikation	24 623	27 210
Övriga förvaltningskostnader	488 868	146 936
Summa administrationskostnader	806 358	453 881

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Antal anställda	3	3
Löner och ersättningar		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Förändring semesterlöneskuld	-7 643	-73 893
Löner fastighetsskötsel	819 055	858 938
Moms på fastighetsskötsel	278 948	273 544
Arbetsgivaravgifter	274 305	278 176
Övriga sociala avgifter	47 534	45 877
Övriga personalkostnader	15 312	12 567
Summa	1 527 511	1 495 209

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden: byggnader	28 558 850	28 558 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 558 850	28 558 850
Ingående avskrivningar	-19 988 722	-19 588 722
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 388 722	-19 988 722
Årets uppskrivningar	35 963 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	35 963 000	0
Utgående redovisat värde	44 133 128	8 570 128
Taxeringsvärden byggnader	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärden mark	73 000 000	73 000 000
	229 000 000	229 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:	4 887 250	3 887 250
Årets inköp, mätutrustning		1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 887 250	4 887 250
Ingående avskrivningar	-1 786 250	-1 485 000
Årets avskrivningar	-283 000	-301 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 069 250	-1 786 250
Utgående redovisat värde	2 818 000	3 101 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,36	2025-04-30	860 454	869 370
Stadshypotek	4,60	2027-09-30	3 393 290	3 520 670
Stadshypotek	1,27		0	50 000
Stadshypotek	4,06	2026-10-30	374 400	432 000
Stadshypotek	4,62	2025-03-01	2 281 250	2 306 250
Stadshypotek	2,40	2026-03-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	1,20	2025-01-30	2 895 000	2 955 000
Stadshypotek	4,09	2025-03-30	2 955 000	0
Stadshypotek	4,53	2028-09-30	6 965 000	0
			26 724 394	17 133 290
Kortfristig del av långfristig skuld			478 896	6 003 436

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Fond inre reparationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående behållning	1 438 554	1 416 934
Årets uttag	-210 089	-175 432
Årets avsättning	197 052	197 052
Utgående behållning	1 425 517	1 438 554

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten Ängsnejlikan 1	26 860 000	19 311 000
	26 860 000	19 311 000

Underskrifter

Jönköping

Jönköping, den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Agneta Nilsson
Ordförande

Annika Gustafsson Einemo

Stefan Stener

David Svenningsson Kohl

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

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2024 07:58
SENT BY OWNER:
Cathrin Alpteg · 14.03.2024 10:04
DOCUMENT ID:
Hylz564xRp
ENVELOPE ID:
SyM9aEgR6-Hylz564xRp

DOCUMENT NAME:
726000-5785 Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan för 20230101-2
0231231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Christina Nilsson agge53n@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 10:19 14.03.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/22) IP: 83.248.39.195
2. STEFAN STENER stefan.stener@outlook.com	Signed Authenticated	14.03.2024 11:39 14.03.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/02) IP: 83.252.180.195
3. Ingrid Annika Kristina Einemo annika-gustafsson@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 11:17 25.03.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/29) IP: 94.191.136.54
4. JAN DAVID SVENNINGSSON KOHL david.kohl89@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 18:47 25.03.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/08) IP: 83.248.39.203
5. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	26.03.2024 07:58 26.03.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 78.66.238.143

* 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 Bostadsrättsföreningen
Ängsnejlikan Org.nr. 726000-5785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan för år 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 31 december 2023 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.

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 revisionssed 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 den 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. Den 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. Risker 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 Ångsnejlikan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisors sed 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, 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor