

Årsredovisning 2023

Brf Sjöblick 2

769624-5740



BJb6Ut1J1A-rkWAIFkk1C

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöblick 2

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
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

Föreningen registrerades 2012-04-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kråkholmen 2 på adressen Ekholmsvägen 305-307 i Skärholmen. . Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 880 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Zinaida Fasshauer	Ordförande
Ali Baalbaki	Ordförande
Björn Bleckert	Styrelseledamot
Jakub Zurek	Styrelseledamot
Maria Mc Leod	suppleant

Valberedning

Sanna Lundsten och Malin Wenström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ludwig Holmgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-29. Parkeringspolicy.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

Brandbesiktning	●	var tionde år
Garageport besiktning	●	var annat år
Hissbesiktning	●	varje år
OVK	●	var tredje år
Slamsugning brunnar	●	var femte år
Stamspolning	●	var sjunde år

Planerade underhåll

Oljning av alla träföremål utomhus	●	var fjärde år
---	---	---------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/ teknisk/ inre och yttre fastighets förvaltning	Nabo
El	Ellevio Fortum
fiber internet	Stockholms Stadsnätt
Garageportat	Assay Abloy Entrance Systems
Hissdrift	Schindler Hiss AB
Individuell avläsning VV och EL	EcoGuard
Kabelt TV	Sappa/ Billogram
Kallt vatten, sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Passersystem	Schneider Elektric
Vinterväghållning	Rikbyggen
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgift har skett två gånger under 2023, den 1 januari 2023 med 5 % och den 1 april 2023 med 3,6 %. Föreningen amorterade 1800000 kr vid förhandling an lånet. Räntan från första april 2023 höjdes till 3,64 % för en av tre delar av tidigare lån. Och styrelsen bestämde att fortsätta med amortering på 500000 kr per år på denna summan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00% och 2023-04-01 med 3,60%.

Föreningen har fått godkänt i början av 2023 för den ordinarie OVK besiktning. Elsäkerhetskontroll var genomförd enligt förändrade kravet i elsäkerhetslagen. Föreningen började sortera matavfall och två kärl för detta finns i cykelrummet tillgängligt för samtliga medlemmar. Easy ReCykling har hjälpt föreningen att rensa cykelrummet från cyklar som inte används. Styrelsen har sagt upp avtalet med Schneider AB för att det var hittat billigare företag som ska ta hand om passeringssystem i fastigheterna. Gatubelysning har fått LED-lampor under hösten 2023. Det är bara tre försäljningar av lägenheter har skett under 2023 och det var en av medlemmar som fick bara byta till större lägenhet. Detta är bevis på att medlemmarna trivs i vår förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 690	3 558	3 322	3 331
Resultat efter fin. poster	-321	-657	-44	-195
Soliditet (%)	69	68	68	68
Yttre fond	710	611	611	-
Taxeringsvärde	93 024	93 024	91 186	91 186
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	861	828	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	83,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 702	13 112	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	10 817	11 322	-	-
Sparande per kvm totalyta	219	142	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	122	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	20	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	179	191	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,22	1,27	-
Räntekänslighet (%)	14,76	23,57	-	-

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 el och vatten (totalt 290 957 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Mest det negativa resultatet beror på oväntade kostnader, som var inte planerat i budgeten 2023. Samtidigt fanns oväntade kostnader vad gäller driften av fastigheten. Exempelvis, vattenskada i 307, stopp i avloppet i 307. På grund av det och stigande kostnader 2024 (lånetiden på ett av våra lån löper ut i april och ska omförhandlas till en mycket högre ränta än den nuvarande, kostnaderna för underhåll och reparation) har hyran höjts med 10% från 1 januari 2024.

Föreningen har bra kassaflöde och en del besparingar sen tidigare. Därför föreningen är inte rädd för sin likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	117 160	-	-	117 160
Fond, yttre underhåll	611	-	98	710
Balanserat resultat	-3 889	-657	-98	-4 645
Årets resultat	-657	657	-321	-321
Eget kapital	113 225	0	-321	112 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 645
Årets resultat	-321
Totalt	-4 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98
Balanseras i ny räkning	-5 064
	-4 965

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	3 690	3 558
Övriga rörelseintäkter	3	169	2
Summa rörelseintäkter		3 859	3 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 615	-2 040
Övriga externa kostnader	8	-212	-202
Personalkostnader	9	-96	-96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 320	-1 305
Summa rörelsekostnader		-3 244	-3 643
RÖRELSERESULTAT		615	-84
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-944	-634
Summa finansiella poster		-936	-573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321	-657
ÅRETS RESULTAT		-321	-657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	161 378	162 672
Maskiner och inventarier	12	228	255
Summa materiella anläggningstillgångar		161 607	162 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 607	162 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38	36
Övriga fordringar	13	1 036	2 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117	108
Summa kortfristiga fordringar		1 192	2 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 192	2 766
SUMMA TILLGÅNGAR		162 798	165 693

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 160	117 160
Fond för yttre underhåll		710	611
Summa bundet eget kapital		117 870	117 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 645	-3 889
Årets resultat		-321	-657
Summa fritt eget kapital		-4 965	-4 547
SUMMA EGET KAPITAL		112 904	113 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 463	35 479
Summa långfristiga skulder		31 463	35 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 821	16 105
Leverantörsskulder		141	437
Övriga kortfristiga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	469	443
Summa kortfristiga skulder		18 431	16 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 798	165 693

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615	-84
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 320	1 305
	1 935	1 221
Erhållen ränta	8	61
Erlagd ränta	-944	-634
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 000	648
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47	-92
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-274	404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678	959
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-266
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	903
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 691
Amortering av lån	-2 300	-19 191
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 300	-500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 622	1 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 595	1 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	973	2 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöblick 2 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 048	2 827
Hysesintäkter, lokaler	0	11
Hysesintäkter, p-platser	272	267
Övriga intäkter	78	46
Vatten	78	102
El	213	305
Summa	3 690	3 558

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	131	0
Erhållna skadestånd	21	0
Övriga rörelseintäkter	17	2
Summa	169	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	64	138
Städning	77	89
Besiktningsskostnader	10	13
Ventilationskontroll OVK	11	66
Besiktning och service	24	45
Hiss serviceavtal	17	15
Övriga serviceavtal	51	50
Trädgårdsarbete	28	15
Snöskottning	64	47
Summa	346	478

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14	164
Tvättstuga	4	12
Dörrar och lås/porttele	46	18
VA	5	0
Värme	0	2
Ventilation	4	212
El	32	0
Hissar	8	25
Tak	4	0
Gård/markytor	31	0
Försäkringsärende/vattenskada	4	0
Summa	151	432

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	398	554
Uppvärmning	273	225
Vatten	144	91
Sophämtning	56	56
Summa	871	925

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41	38
Kabel-TV	37	33
Bredband	82	81
Arvode teknisk förvaltning	74	37
Fastighetsskatt	14	14
Summa	247	204

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	3
Övriga förvaltningskostnader	14	29
Juridiska kostnader	47	2
Revisionsarvoden	20	21
Ekonomisk förvaltning	87	120
Extrabitering förvaltn.	16	26
Mättningskostnader	25	0
Bankkostnader	1	1
Summa	212	202

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	73	73
Sociala avgifter	23	23
Summa	96	96

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	944	633
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	944	634

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 160	172 160
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 160	172 160
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 488	-8 194
Årets avskrivning	-1 294	-1 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 782	-9 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 378	162 672
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 782</i>	<i>42 782</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 424	74 424
Taxeringsvärde mark	18 600	18 600
Summa	93 024	93 024

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266	0
Inköp	0	266
Utgående anskaffningsvärde	266	266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11	0
Avskrivningar	-27	-11
Utgående avskrivning	-38	-11
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228	255

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46	11
Skattefordringar	15	12
Övriga fordringar	3	3
Nabo Klientmedelskonto	281	1 543
Borgo	692	1 052
Summa	1 036	2 622

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	24
Fastighetsskötsel	17	16
Städning	14	13
Försäkringspremier	10	10
Kabel-TV	10	9
Bredband	14	14
Förvaltning	24	22
Summa	117	108

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,64 %	13 805	16 105
Stadshypotek	2024-04-30	0,67 %	17 321	17 321
Stadshypotek	2025-04-30	2,23 %	18 158	18 158
Summa			49 284	51 584
Varav kortfristig del			17 821	16 105

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 784 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	14
El	38	51
Uppvärmning	38	35
Vatten	23	19
Löner	21	21
Sociala avgifter	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	308	275
Beräknat revisionsarvode	21	21
Summa	469	443

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	104 000	104 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Ali Baalbaki
Ordförande

Björn Bleckert
Styrelseledamot

Jakub Zurek
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ludwig Holmgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöblick 2

Org.nr 769624-5740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöblick 2 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 2023-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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, avsiktlig 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 Sjöblick 2 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor