

Årsredovisning för

Brf Röda Ugglan

716426-3423

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

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-05-02 fastigheten Stensötan 1, Lidingö Stad. och föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 4 603 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 148 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 57 000 000 kr och byggnadsvärdet 91 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen Brf Röda Ugglan har del i två samfälligheter, Stensötans SFF och Gavelvägens SFF, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavarna själva.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-01.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat, med stöd av upprättad underhållsplan, att avsätta 500.000 kr vilket motsvarar 109 kr/kvm lägenhetsyta.

Fastighetsförvaltning

Norrorts Boservice AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. WIAB har ansvaret för fastighetsskötsel och lokalvården har skötts av Optimal Trappstädning, Stockholm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (86) medlemmar fördelade på 60 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktig i två samfällighetsföreningar. Stensötans SFF och Gavelvägens SFF tillsammans med fastigheterna Stensötan 2, 3 och 4, Lidingö 10:491, 10:564 (Lidingö Stad), Harsyran 12 och 13. Samfälligheterna förvaltar totalt 4 gemensamhetsanläggningar (GA). Stensötans SFF förvaltar GA1, (markområde) och GA 2, (parkeringshus). Röda Ugglans andel är 46 resp 63%. Gavelvägens SFF förvaltar GA3, och GA4, båda i huvudsak angöringsväg och gång- och cykelförbindelser. Röda Ugglans andelar är 18 resp 11%.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under året

En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och sträcker sig till år 2046. Därtill har styrelsen en god arbetsfördelning där ledamöter har ansvar för olika skötselområden; såsom ekonomi, trädgård, brandskyddsarbete, tvättstuga, garage, osv.

Under 2023 avslutades ett relativt omfattande arbete med målning av alla fönster på sydsidan av huset. Underhåll av plåtytor på taket genomfördes och målning bättrades försommaen 2023.

Inga andra stora underhålls eller reparationsarbeten genomfördes under 2023 eller är inplanerade de närmaste åren.

Mycket av den löpande tillsynen av fastigheten sköts av företaget WIAB. De besöker fastigheten varje vecka och genomför mindre reparationen, smörjer lås, byter lampor mm. Föreningens ekonomi sköts av Norrorts Boservice AB. Styrelsen har löpande kontakt med både WIAB och Norrort och samarbetet fungerar mycket bra.

Ett nytt städbolag anlitas från 1 juli 2023 (Optimal Trappstädning) och minskade föreningens årliga städkostnader med ca 25% för samma tjänster som tidigare.

Avtal med Två smålänningar om skötsel av grönytor omförhandlades och även det sänkta kostnaderna.

Från 1 april 2023 tecknades ett byte av föreningens försäkringsbolag till Brandkontoret som erbjöd en lite lägre avgift.

Under början av 2023 införskaffades en hjärtstartare som finns placerad omedelbart innanför ingången i port 1 G.

Parkeringshuset (garaget) ägs tillsammans med brf Berguven och förvaltas av Stensötans SFF. Röda Ugglans andel är 63%. Projektet med att åtgärda brister i parkeringshuset påbörjades 2020 och under denna tid har olika etapper genomförts, vilket har medfört att hyrestagarna i olika omgångar har behövt lämna sina platser i garaget och haft sina bilar på anvisade platser utomhus. Styrgruppen inom Stensötans SFF har under året gjort ett väldigt gediget arbete med upphandling och uppföljning av projektet. Utgifterna för renovering av parkeringshuset beräknas uppgå till totalt ca 20 mkr ex moms varav Brf röda Ugglans del, (63%) motsvarar ca 12,6 milj ex moms. Arbetet med parkeringshuset har stått stilla under sommaren och hösten 2023. Det kvarstår arbeten där det största och kostsammaste är tätskikten (asfaltering) på plan 2 och 3. Hittills är Röda Ugglans andel (63 %) av kostnaderna för reparationer av garaget ca 8 mkr ex moms. Projektledningen har förvarnat att återstående kostnader kan uppgå till ca 5 milj ex moms för Röda Ugglan. Men osäkerheten är stor. Enligt uppgift från projektledaren har två leverantörer under hösten 2022 ytterligare ca 1 mkr upparbetat men har av okänd anledning inte fakturerats. I ett mail till alla medlemmar i föreningen har projektgruppen närmare beskrivit arbeten och problem med garagerenoveringen.

Reservering i bokslutet har inte gjorts. Projektet beräknas bli klart under sommaren/hösten 2024.

Föreningens lån uppgick till 29 miljoner kronor per den 31 december 2023. Ingen amortering har gjorts under året, beroende på garageprojektet. Ett av föreningens lån (9 milj) omförhandlades i april 2023 vilket medförde att räntekostnaderna ökade. Ytterligare ett lån (12 milj) ska omförhandlas oktober 2024.

Föreningens årsavgifter höjdes med 10 % fr.o.m. 2023-01-01 för att möta höjda löpande kostnader och kommande underhåll.. Årsavgiften kommer troligen behövas höjas ytterligare hösten 2024 eller årsskiftet 2024/25, hur mycket beror på utfallet av garageprojektet och nivån på räntor för det lån som omförhandlas hösten 2024. En höjning av avgifter för parkeringsplatser sker så snart renoveringen av garaget är färdig.

Vid extrastämma 2023-11-23 beslutades att förlänga den konto/check kreditföreningen har hos handelsbanken och öka summan till 2 milj. De osäkra och över tid ojämna kostnaderna för garageprojektet är orsaken till att föreningen har en konto/check kredit.

Genom lyckosam ombyggnad och försäljning av två lokaler som gav en vinst på ca 6 milj har garageprojektet hittills finansierats utan att föreningen har behövt ta nya lån eller använda konto/checkkrediten. Styrelsen förvarnar att föreningen kan behöva ta nytt lån för att finansiera slutförandet av garageprojektet.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Under vecka 2 2024 genomfördes stamspoling i fastigheten. Detta utförs av LGT.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2023 haft följande sammansättning:

André Frick	Ledamot, ordförande
Eric Agestam	Ledamot, kassör
Ulla-Karin Warberg	Ledamot, avgick januari 2024
Pia Ernmark	Ledamot
Catarina Niklasson Schöön	Ledamot
Per Kjellström	Suppleant
Lennart Zadig	Suppleant
Maria Carelius	Suppleant

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans	Vallentuna Revisionsbyrå AB
---------------------------	-----------------------------

Valberedning

Catarina Niklasson Schöön
Karolina Midby

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring, styrelseansvaraförsäkring för BRF, ingår i röda Ugglans försäkring hos Brandkontoret.

Nyckeltal

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Lån/kvm bostadsrättssyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 540
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 540
Genomsnittlig låneränta (%)	1,77	1,00	0,77	0,93
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	19,60	19,59	28,35	28,35
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,00	17,80	17,25	17,50
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	806	732	726	733
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	90	90	89	88
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	241	232	231	184
Räntekänslighet	8	9	9	9
Soliditet (%)	81,2	81	81,7	80,8
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	193	243	224	242

*På grund av garagerenoveringen är kostnaden för vatten högre 2021 och 2022.

Definitioner nyckeltal

Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	Lån genom taxeringsvärde
Fastighetens belåningsgrad (%)	Lån genom balansomslutning
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	Årsavgiften genom totala intäkter
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 640 000	5 155 078	-12 491 211	-5 415 493
Disposition av föregående års resultat		500 000	-5 915 493	5 415 493
Årets resultat				-891 485
Belopp vid årets utgång	144 640 000	5 655 078	-18 406 704	-891 485

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-18 406 704
årets resultat	-891 485
	-19 298 189

behandlas så att till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-19 798 189
	-19 298 189

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 708 429	3 371 299
Hysesintäkter		390 500	390 450
Övriga rörelseintäkter		17 167	1 281
Summa intäkter		4 116 097	3 763 031
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-3 536 810	-7 910 805
Övriga externa rörelsekostnader	2	-181 262	-169 824
Personalkostnader	3	-103 723	-126 900
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
Summa rörelsens kostnader		-4 504 920	-8 890 654
Rörelseresultat		-388 823	-5 127 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 629	1 470
Räntekostnader		-514 291	-289 340
Summa finansiella poster		-502 662	-287 870
ÅRETS RESULTAT		-891 485	-5 415 493

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	123 563 503	124 246 628
Mark		36 318 000	36 318 000
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		159 881 503	160 564 628
Summa anläggningstillgångar		159 881 503	160 564 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	215 092	280 665
Summa kortfristiga fordringar		215 092	280 665
Kassa och bank			
Kassa och Bank	6	1 163 031	2 052 523
Summa kassa och bank		1 163 031	2 052 523
Summa omsättningstillgångar		1 378 123	2 333 188
SUMMA TILLGÅNGAR		161 259 626	162 897 816

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Upplåtelseavgifter		10 950 000	10 950 000
Föreningens fond för yttre underhåll		5 655 078	5 155 078
Summa bundet eget kapital		150 295 078	149 795 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 406 704	-12 491 211
Årets resultat		-891 485	-5 415 493
Summa fritt eget kapital		-19 298 189	-17 906 704
Summa eget kapital		130 996 889	131 888 374
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		309 773	1 168 124
Övriga kortfristiga skulder		189 105	188 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	763 859	652 599
Summa kortfristiga skulder		1 262 737	2 009 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 259 626	162 897 816

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Årsavgifter	3 708 429	3 371 299
Hysesintäkter	390 500	390 451
Övriga intäkter	17 167	1 281
Summa inflöde löpande verksamhet	4 116 096	3 763 031
 Driftskostnader	 -2 650 045	 -2 356 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 051	1 406 988
 Räntekostnader	 -502 661	 -287 870
Kassaflöde efter räntekostnader	963 390	1 119 118
 Periodiskt underhåll (målning fönster)	 -431 291	 -778 416
Renovering garage	-740 459	-5 073 070
Kassaflöde efter periodiskt underhåll	-208 360	-4 732 368
 Nettoflöde efter amortering	 -208 360	 -4 732 368
 Förändring fordringar/skulder	 -681 132	 116 982
Likvida medel vid årets slut	1 163 031	2 052 523

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Detaljplanen (Laga kraft 2001-12-20) för Stensötan 1 stadgar i bestämmelsen q: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens särdrag skall bevaras; fasad av slamat tegel, lika ursprunglig färg, fönster i fasadliv, tegeltak. Minst 30% av lägenheterna skall vara 1-2 RoK.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10%

Not 1 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	305 024	326 746
Underhåll enligt plan	431 291	778 416
Städning / entremattor	137 454	169 373
Gemensamhetsanläggning	1 059 574	5 073 070
El	98 639	117 406
Uppvärmning	845 405	751 033
Vatten, avlopp och sophämtning	207 199	249 457
Kabel-TV	199 580	194 824
Hissar	67 706	71 141
Fastighetsförsäkring	86 560	94 717
Fastighetsskatt/avgift	98 378	84 622
	3 536 810	7 910 805

Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	1 515	2 360
Revisionsarvode	13 478	13 661
Arvode ekonomisk förvaltning	77 834	72 233
Övriga administrationskostnader	15 000	21 086
Möteskostnad styrelse och stämma	2 964	24 220
Konsultarvode	65 550	30 300
Bankkostnader	4 921	5 964
	181 262	169 824

Not 3 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	84 800	96 600
Arbetsgivaravgifter	18 923	30 300
	103 723	126 900

Not 4 Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 625 000	136 625 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 378 372	-11 695 247
Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 061 497	-12 378 372
Utgående bokfört värde byggnad	123 563 503	124 246 628
Taxeringsvärde byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
	148 000 000	148 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	20 929	23 774
Tele2	51 265	49 506
Ekonomisk Förvaltning	18 988	21 076
S:t Eriks hiss	-	10 736
Stadshypotek	24 600	24 600
Gemensamhetsanläggning	97 760	150 973
Övriga förutbetalda kostnader	1 550	-
	215 092	280 665

Not 6 Kassa och bank

Handelsbanken	1 163 031	2 052 523
	1 163 031	2 052 523

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 2 000 000 kronor.

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	4,26 %	2025-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,82 %	2024-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	1,72 %	2027-03-01	8 000 000	8 000 000
			29 000 000	29 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			39 298 000	39 298 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Revision	13 000	13 000
Arvode	96 600	96 600
Soc avgifter arvode	30 300	30 300
Upplupna utgiftsräntor	59 462	33 725
Förskottsbetalda månadsavgifter	322 855	329 369
Fortum, el	11 952	17 010
Fortum värme	128 109	117 912
Samfällighetskostnad	43 750	-
Övriga upplupna kostnader	57 831	14 683
	763 859	652 599

Lidingö dag som framgår av våra elektroniska signaturer

André Frick
Ordförande

Eric Agestam
Ledamot

Pia Ernmark
Ledamot

Catarina Niklasson Schöön
Ledamot

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

Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor
Vallentuna Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Ugglan
Org.nr. 716426-3423

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Ugglan 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 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 för årsredovisningen

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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Gm

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

gm

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 Röda Ugglan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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 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 resultat. 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.

gu

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat 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 resultat 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 resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-04-03



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR