

Årsredovisning

Brf Domen

717600-2009

Styrelsen för Brf Domen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dömen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fjärdingen 26:2 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 13 bostadsrätter och 5 bostadsrättslokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kokskåp
- 3 st 2 rum och kokskåp
- 1 st 2 rum och kokvrå
- 1 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök

Den totala bostadsytan är 975,0 kvm. Lokalytan är 650,5 kvm vilket är en total yta om 1 625,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 43 400 000 kr varav markvärdet motsvarar 17 400 000 kr och byggnadsvärdet 26 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

D5F svarar för fastighetsskötsein och lokalvården och viss snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn	
Magnus Andersson	Ledamot, Ordförande
Torbjörn Arvidsson	Ledamot
Roger Andersson	Ledamot
Elin Englund	Ledamot
Nils Hedberg Grimlund	Ledamot
Ali Golsorkhi	Suppleant
Gustav Odhnoff	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten samt under stambytet veckovisa planeringsmöten med Swoosh.

Revisorer

Peter Lindqvist Ordinarie

Sanna Lindqvist Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-09-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat oäkta bostadsföretag, en oäkta bostadsrättsförening. Vilket innebär att föreningen beskattas som en näringsfastighet och föreningens bostadsrättsinnehavare blir förmånsbeskattade för mellanskillnaden mellan faktiskt årsavgift och en tänkt normalhyra.

Föreningen hade vid årets slut 27 (fg år 27) medlemmar fördelade på 13 lägenheter och 5 lokaler.

0 nya medlemmar har tillkommit under året och 0 medlemmar har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stambyte

Under hösten 2022 spolades och filmades vårt avloppssystem. Vi fann då att avloppsrören var i dåligt skick och då vi dessutom hade flera vattenskador beroende på avloppssystemet beslutade styrelsen att göra en stamreovering av spillvattensystemet och dagvattensystemet. Offerter togs in och vi anlät ett rikstäckande företag, Swoosh, för arbetet. Arbetet bestod i att byta synliga rör samt relining av rör i väggar och golv som inte enkelt kunde nås. Föreningen har också anlitat en besiktningsman som oberoende ska granska arbetet.

Arbetet startade november 2022 och har ännu inte helt avslutats. Arbetet gick trögt men det mesta av reliningen avslutades under mars 2023. Sedan försvann företaget utan att ha avslutat arbetet. När arbetet pågick hade styrelsen planeringsmöten med Swoosh veckovis. Under hösten 2023 har Swoosh långsamt utfört det kvarvarande arbetet. Sunnersta bygg anlätades för att återställa i lägenheter och lokaler och det fungerade bra. I feb 2024 fick vi avslutningsdokumentation från Swoosh som har lämnats till vår besiktningsman för utlåtande.

Kontraktet som upprättades med Swoosh skulle innebära en utgift för föreningen på ca 1,3 miljoner kronor. Då föreningen hade ca 2 miljoner i kassa så räknade styrelsen med att ha finansieringen av projektet klar. Stambytet blev dock mycket dyrare än planerat då vårt avloppssystem var i mycket dåligt skick och det blev en hel del extraarbete utanför den uppsatta planen. Bl. a. fanns inte en dagvattenstam med på ritningar och därmed inte med i offerten. Kostnaden blev ca 1 miljon dyrare än planerat och föreningen tvingades ta ett extra lån för att klara denna utgift!

Under pågående stambyte fick vi också en stor vattenskada då avloppsledningar i taket på Vaccinationslokalen gled isär och den lokalen samt källaren fylldes med vatten. Reglering av skador pågår och beräknas avslutas under våren 2024.

Föreningens status som äkta eller oäkta bostadsrättsförening

Under 2023 har Skatteverket via några domar fått klarlagt hur de ska bedöma om en bostadsrättsförening är äkta eller oäkta, Skatteverket har beslutat att vår förening kommer att vara en oäkta förening. Minst 60% av hyresvärdet ska komma från lägenheter och då vi har ca 51% av hyresvärdet från lägenheter så kan vi som det ser ut nu inte bli en äkta förening.

Föreningens avgifter

Efter att vi i en lång rad av år haft oförändrade avgifter behövs avgifterna höjas, med 20% från januari 2024, för att få föreningens intäkter och kostnader i balans. Orsakerna till höjningen är flera. Det allmänna ekonomiska läget i landet med hög inflation där prisbasbeloppet har ökat med 9% är en orsak. En annan är att Vattenfall har aviserat en prisökning för fjärrvärme på 17%. Huvudorsaken är dock de räntehöjningar som skett och som påverkar kostnaderna för våra lån. Totalt har Brf Dömen 7,9 miljoner i lån. År 2022 var räntekostnaden 96 000 kr och 2023, 247 000 kr. 2024 beräknas räntekostnaden bli 338 000 kr. Vi har totalt fyra lån varav ett har 2,5% i ränta och det är bundet till 2025-03-30. De andra tre lånen, har satts om under de senaste åren och har räntor mellan 4,67% och 5,25%.

Med 20 % ökning av avgifterna ökar föreningens intäkter från 1 771 000 kr till 2 033 000 kr, vilket förhoppningsvis medför att vi får ett godtagbart ekonomiskt resultat för 2024.

Föreningens underhåll och likviditet

Föreningen har en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Den genomsnittliga underhållskostnaden för perioden 2012 till år 2041 uppgår i årets kostnadsnivå (2014) till 85,49 kr/kvm år bostadsrättsarea eller totalt 139 kkr/år. Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 712	1 712	1 712	1 789	1 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 523	-1 411	97	54	1
Soliditet, %	13	25	36	35	34
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 053				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100				
Skuldsättning/kvm, kr	4 879	4 356	4 446	4 537	4 626
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 879	4 356	4 446	4 537	4 626
Sparande/kvm, kr	-81				
Räntekänslighet, %	4,63	4,40	4,48		
Energikostnad/kvm, kr	268				
Eget kapital, tkr	1 357	2 879	4 290	4 194	4 140
Taxeringsvärde, tkr	43 400	43 400	30 800	30 800	30 800
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	717	717	717	717	717
Årsavgift lokaler/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	1 555	1 402	1 402	1 402	1 402
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,27	16,31	23,46	23,93	24,41
Genomsnittlig skuldränta, %	2,73	1,34	0,98	1,26	1,26
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	25	25	25	25	25
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	72	189	150	65	0
Antal överlåtelser, bostäder	0	2	3	1	
Antal överlåtelser, lokaler	0				1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	0	62 524	44 772	45 000	
Försäljningspris kr/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	0				11 538

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. (garage)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 136 045	116 498	1 037 841	-1 411 221
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 411 221	1 411 221
Förändring av fond yttre underhåll		-76 498	76 498	
Årets resultat				-1 522 659
Belopp vid årets utgång	3 136 045	40 000	-296 882	-1 522 659

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-296 882
Årets resultat	-1 522 659
<i>Summa</i>	<i>-1 819 541</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	40 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-40 000
Balanseras i ny räkning	-1 819 541
<i>Summa</i>	<i>-1 819 541</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 711 516	1 711 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 711 516	1 711 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 726 536	-2 340 712
Personalkostnader	8	-39 426	-19 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 523	-264 648
Summa rörelsekostnader		-3 028 485	-2 624 986
Rörelseresultat		-1 316 969	-913 470
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		--	2 780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-540	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 150	-95 737
Summa finansiella poster		-205 690	-92 591
Resultat efter finansiella poster		-1 522 659	-1 006 061
Resultat före skatt		-1 522 659	-1 006 061
Skatter			
Skatt på årets resultat		--	-405 160
Årets resultat		-1 522 659	-1 411 221

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	8 724 670	8 987 194
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 724 670	8 987 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 726 670	8 989 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	243 100	76 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 179	93 869
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		312 279	170 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 118 435	2 261 893
<i>Summa kassa och bank</i>		1 118 435	2 261 893
Summa omsättningstillgångar		1 430 714	2 432 535
SUMMA TILLGÅNGAR		10 157 384	11 421 729

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 136 045	3 136 045
Fond för yttre underhåll		40 000	116 498
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 176 045</i>	<i>3 252 543</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-296 882	1 037 841
Årets resultat		-1 522 659	-1 411 221
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 819 541</i>	<i>-373 380</i>
Summa eget kapital		1 356 504	2 879 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 704 151	2 592 888
Summa långfristiga skulder		5 704 151	2 592 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 226 516	4 484 843
Leverantörsskulder		331 140	986 090
Skatteskulder		–	219 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	539 073	258 893
Summa kortfristiga skulder		3 096 729	5 949 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 157 384	11 421 729

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 316 969	-913 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	262 523	264 648
Erhållen ränta	-540	3 146
Erlagd ränta	-205 150	-95 737
Betald inkomstskatt	-	-405 160
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 260 136</i>	<i>-1 146 573</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-141 637	194 740
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-594 622	1 045 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 996 395	94 100
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-147 064	-147 064
Övriga kort- eller långfristiga lån	1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	852 936	-147 064
Årets kassaflöde	-1 143 459	-52 964
Likvida medel vid årets början	2 261 893	2 314 857
Öresutjämning	1	-
Likvida medel vid årets slut	1 118 435	2 261 893

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,25-5	20-80

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	698 991	698 991
	Årsavgifter lokaler	911 069	911 069
	Vatten	15 228	15 228
	Uppvärmning	45 840	45 840
	Avfallshantering	40 394	40 394
	Öresutjämning	-6	-6
	Summa	1 711 516	1 711 516

I årsavgiften ingår bl.a vatten, värme, avfallshantering och TV samt bredband.

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	150 000	180 000
	Fastighetsavgift	20 657	19 747
	Ändrad tax fastighetsskatt/avgift	-30 002	-
	Summa	140 655	199 747

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	87 125	81 000
	Snöröjning och sandning	11 250	3 500
	Hiss, besiktning	1 463	1 413
	Hiss, serviceavtal	8 219	7 182
	Fastighetsel	75 338	50 260
	Fjärrvärme	302 494	263 206
	Vatten och avlopp	58 513	63 692
	Avfallshantering inkl rengöring av sopkärl	140 630	136 341
	Fastighetsförsäkring	22 395	20 531
	Skadedjursförsäkring	11 717	11 138
	Försäkringsersättning	-22 735	-
	Kabel-TV	92 294	85 050
	Radonmätning	2 990	-
	Självrisker	52 500	-
	Summa	844 193	723 313
Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 566	250
	Kreditupplysningar	-	500
	Föreningsstämma/medlemsmöten	275	-
	Telefon och post	915	6 844
	Upprättande av energideklaration	23 031	-
	Revisionsarvoden	18 250	15 113
	Ekonomisk förvaltning	53 124	50 752
	Avgifter till Bolagsverket	-	1 600
	Bankkostnader	2 891	2 698
	Summa	104 052	77 757
Not 6	Planerat underhåll	2023	2022
	Ventilation	-	44 893
	Trapphus	-	50 125
	VA - Relining	1 107 392	1 035 145
	OVK-besiktning	-	13 856
	Tvättstuga	20 625	-
	Summa	1 128 017	1 144 019

Not 7	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Bostad, lokaler	452 619	128 370
	Gemensamma utrymmen	10 328	17 616
	Installationer	46 671	49 890
	Summa	509 618	195 876

Not 8	Styrelsearvoden	2023	2022
	Styrelsearvoden	30 000	15 000
	Sociala avgifter	9 426	4 626
	Summa	39 426	19 626

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 342 090	13 342 090
	Utgående anskaffningsvärden	13 342 090	13 342 090
	Ingående avskrivningar	-5 648 517	-5 481 751
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-166 766	-166 766
	Utgående avskrivningar	-5 815 283	-5 648 517
	Redovisat värde	7 526 807	7 693 573

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 327 885 kr vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 891 668	2 891 668
	Utgående anskaffningsvärden	2 891 668	2 891 668
	Ingående avskrivningar	-1 598 047	-1 502 290
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-95 757	-95 757
	Utgående avskrivningar	-1 693 804	-1 598 047
	Redovisat värde	1 197 864	1 293 621

Not 11	Långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Insats SBC	2 000	2 000
	Summa	2 000	2 000

Not 12	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	5 967	76 773
	Diverse kortfristiga fordringar	22 735	–
	Skattefordran	214 398	–
	Summa	243 100	76 773

Not 13	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, ränta 4,90%, villkorsändras 2024-02-02	2 102 492	2 125 532
	Stadshypotek, ränta 4,67%, villkorsändras 2025-09-30	1 000 000	–
	Stadshypotek, ränta 4,45%, villkorsändras 2026-10-30	2 299 311	2 359 311
	Stadshypotek, ränta 2,50%, villkorsändras 2025-03-30	2 528 864	2 592 888
	Avgår: Kortfristig del	-2 226 327	-4 484 843
	Summa	5 704 340	2 592 888

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 2 102 492 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	78 852	39 426
	Upplupna räntekostnader	57 536	19 284
	Förutbetalda årsavgifter	198 622	185 183
	Övriga upplupna kostnader	188 063	–
	Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
	Summa	539 073	258 893

Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 577 000	9 577 000
	Summa ställda säkerheter	9 577 000	9 577 000

UNDERSKRIFTER

UPPSALA den 24/4 - 2024


Magnus Andersson


Roger Andersson



Nils Hedberg Grimlund


Torbjörn Arvidsson

Elin Englund

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 - 2024

Borev Revision AB


Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domen, org.nr 717600-2009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisorsd 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 tryggsätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 27 april 2024



Peter Lindqvist
Revisor