

Brf Årby nr 2
718000-1070

Årsredovisning för

Brf Årby nr 2

718000-1070

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Årby nr 2, 718000-1070, avger härmed följande årsredovisning.

TW

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna och äger fastigheten Navigatören 6 i Eskilstuna kommun med adress Fristadsgatan 4A-D. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvades år 2009. Värdeår är 1964.

Lägenhetsfördelningen:

3 st 1 r o k
37 st 2 r o k
37 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 5 635 kvadratmeter, lägenhetsyta 5 503 kvadratmeter och lokalyta 132 kvadratmeter. Föreningen har en gemensamhetslokal. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018-2038. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:

	År
Fasadtvätt höghus	2021
Byte fläktar	2020
Nytt passersystem med porttelefon och tvättstugebokning	2019
Bastu	2018
Renovering tvättstuga	2017
Ny belysning trapphuset	2016
Marksten framför ingång C och D	2016
Byte värmepump	2015
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015
Utebelysning, belysning parkering	2014
Takomläggning	2013
Stambyte	2010
Renovering brandluckor	2009
Renovering av balkonger	2005
Renovering skyddsrum	2022-2023

Föreningen har avtal med:

El, värme, vatten	Eskilstuna Energi & Miljö AB
Driftoptimering	Enreduce Energy Control AB
Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Internetleverantör/Kabel-tv	Tele2
Bredband	Telenor Sverige AB
Hissar	Kone AB
Fastighetsjour	Misab i Eskilstuna AB
Lokalvård	Städhem AB
Fastighetsskötsel	MARK Fastighet Mälardalen AB
Snöröjning/halkbekämpning	MR Sörmland Ekonomisk Förening
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Södermanland

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ritva Helmisaari	Ordförande	2024
Diana Endrell	Ledamot	2025
Ileana Coroama	Ledamot	2025
Katarina Berglund	Ledamot	2025
Veikko Ukanaho	Ledamot	2025
Sara Karlberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

LR Revision Ordinarie Extern

Valberedning

Barbro Almström
Anita Sandberg

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En omfattande ventilationskontroll har utförts där visade fel åtgärdades.
- Presto har uppdaterat föreningens skyddsrum.
- Byte av hiss, Fristadsgatan 4A, har påbörjats.

TW

Föreningens ekonomi

Föreningen behåller oförändrade avgifter under 2023.

Föreningens båda lån hos Stadshypotek är bundna till 2025-06-01, till en räntenivå på 1,26% samt 3,09%. Se detaljer under not 10.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 80 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 97 (96).

Under räkenskapsåret har 5 (9) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	560	560	560
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	96			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1339	1354	1583	1652
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1308			
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152			
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	15	15	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	97	96	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	39	37	36
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	22	29
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	2			
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	85			
Nettoomsättning, tkr	3210	3166	3167	3168
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	116	201	-75
Soliditet, %	35	37	33	31

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen beslutar att höja avgifterna med 3% from 240101.

Eget Kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000			457 000
Fond för yttre underhåll	4 195 729	538 250	-112 500	3 769 979
Summa bundet eget kapital	4 652 729			4 226 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	64 164	-538 250	112 500	374 281
Årets resultat	-387 220			115 633
Summa fritt eget kapital	-323 056			489 914
Summa eget kapital	4 329 673			4 716 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp
Årets resultat	-387 220
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	489 914
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 250
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas, byte 5 st garagedörrar	112 500
Summa balanserat resultat	-323 056
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, byte av hiss delfaktura -23	-310 437
Att i ny räkning överförs	-633 493

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

BV

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 153 121	3 155 021
Övriga rörelseintäkter	2	56 942	27 861
		3 210 063	3 182 882
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 569 235	-2 066 253
Övriga externa kostnader	4	-177 588	-181 877
Personalkostnader	5	-134 993	-127 930
Avskrivningar	6	-553 896	-552 566
		-3 435 712	-2 928 626
RÖRELSERESULTAT		-225 649	254 256
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		344	1
Räntekostnader		-161 915	-138 623
		-161 571	-138 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-387 220	115 634
ÅRETS RESULTAT		-387 220	115 634

BW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 676 684	10 097 580
Maskiner och inventarier		-	-
		<u>9 676 684</u>	<u>10 097 580</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 680 184</u>	<u>10 101 080</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 187	-
Övriga fordringar		28 467	1 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 090	59 948
		<u>101 744</u>	<u>61 720</u>
Kassa och bank		2 444 846	2 586 026
Summa omsättningstillgångar		<u>2 546 590</u>	<u>2 647 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 226 774</u>	<u>12 748 826</u>

BV

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			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	9	4 195 729	3 769 979
		<u>4 652 729</u>	<u>4 226 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		64 164	374 281
Årets resultat		-387 220	115 634
		<u>-323 056</u>	<u>489 915</u>
Summa eget kapital		<u>4 329 673</u>	<u>4 716 894</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 287 678	7 370 554
		<u>7 287 678</u>	<u>7 370 554</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82 876	82 876
Leverantörsskulder		274 917	216 891
Skatteskulder		9 143	6 873
Övriga skulder		1 608	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	240 879	354 738
		<u>609 423</u>	<u>661 378</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 226 774</u>	<u>12 748 826</u>

BW

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-387 220	115 634
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	553 896	552 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 676	668 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, kortfr fordr	-38 415	-4 198
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder, kortfr skulder	-51 956	185 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 305	849 214
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-82 876	-1 257 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 876	-1 257 603
Årets kassaflöde	-139 571	-408 389
Likvida medel vid årets början	2 586 026	
Likvida medel vid årets slut	2 446 455	-408 389

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerade amorteringarna.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Hiss	25 år	
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Bastu	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter	3 079 296	3 079 296
Hysesintäkter	73 825	75 725
Summa	3 153 121	3 155 021

I avgiften ingår vatten, värme, bredband, tv samt försäkringens bostadsrättstillägg.

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Bastuavgifter	-2 565	11 160
Övriga intäkter	59 507	16 701
Summa	56 942	27 861

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	83 008	80 087
Snöröjning / sandning	46 353	65 800
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	89 798	94 221
Städning enligt beställning	16 362	
Hissbesiktning	4 178	3 896
Parkering/garagekostnader		540
Gård	2 055	4 745
Serviceavtal	44 007	46 727
Förbrukningsmaterial	4 936	6 704
Brandskydd	1 294	18 358
Summa	291 991	321 078
Reparationer		
Gemensamma lokaler		37 769
Tvättstuga	13 324	5 026
Sophantering/återvinning		7 681
Bastu	8 881	
Entré/trapphus	46 035	1 817
Lås	23 436	13 163
VVS	68 045	37 536
Värmeanläggning/undercentral		23 135
Ventilation	102 884	
Elinstallation		21 114
Hiss	88 741	5 536
Fönster	2 456	
Balkong/altaner		2 950
Mark/gård/utemiljö		5 638
Skador, klotter och skadegörelse		7 931
Vattenskada	11 141	4 175
Övrigt	114 231	
Summa	479 174	173 471
Periodiskt underhåll		
Hiss	310 438	
Garage/bilplatser		112 500
Summa	310 438	112 500
Taxebundna kostnader		
El	76 686	86 780
Gas	9 789	16 315
Värme	564 762	545 752
Vatten	217 080	220 449
Sophämtning/renhållning	155 709	154 341
Summa	1 024 026	1 023 637
Övriga driftskostnader		
Försäkring	90 119	86 302
Kabel-tv	239 868	221 246
Bredband	3 840	3 840
Summa	333 827	311 388

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	129 780	124 180
Summa	<u>129 780</u>	<u>124 180</u>

TOTALT DRIFTSKOSTNADER 2 569 235 2 066 253

Not 4		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 164	2 181
Ersättning till revisor	12 500	15 000
Föreningskostnader	6 810	5 590
Styrelseomkostnader	4 798	5 304
Förvaltningskostnader	117 784	114 488
Förvaltningskostnader, övriga	23 108	11 939
Administration	4 408	4 593
Korttidsinventarier	696	
Konsultarvoden		8 344
Medlems- och föreningsavgifter	5 320	14 438
Summa	<u>177 588</u>	<u>181 877</u>

Not 5		
PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	109 750	107 200
Övriga arvoden	9 989	4 499
Kostnadsersättningar, bilersättning		1 328
Sociala kostnader	15 254	14 903
Summa	<u>134 993</u>	<u>127 930</u>
Föreningen har inte haft anställd personal.		

Not 6		
AVSKRIVNINGAR	2023	2022
Byggnad	81 800	81 800
Förbättringar	472 096	470 766
Summa	<u>553 896</u>	<u>552 566</u>

Not 7		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	23 570 686	23 570 686
Nyanskaffningar	133 000	
Utgående anskaffningsvärde	<u>23 703 686</u>	<u>23 570 686</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 473 106	-12 920 540
Årets avskrivningar enligt plan	-553 896	-552 566
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-14 027 002</u>	<u>-13 473 106</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>9 676 684</u>	<u>10 097 580</u>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000

RW

	2023	2022
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 108 000	45 108 000
Taxeringsvärde mark	22 158 000	22 158 000
	67 266 000	67 266 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	266 000	266 000
	67 266 000	67 266 000

	2023	2022
Not 8		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Kabel-tv Tele2	62 090	59 948
	62 090	59 948

	2023	2022
Not 9		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 769 979	3 266 922
Reservering enligt stadgar	538 250	538 250
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 500	-35 193
Vid årets slut	4 195 729	3 769 979

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB 322493	1,85%	-	-	2022-01-07
Stadshypotek AB 310406	1,95%	-	-	2022-02-10
Stadshypotek AB 338693	1,45%	-	-	2022-06-01
Stadshypotek AB 343873	1,26%	3 676 250	3 718 750	2025-06-01
Stadshypotek AB 353770	3,09%	3 694 304	3 734 680	2025-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 370 554	7 453 430	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 876	-82 876	
		7 287 678	7 370 554	

Kapitlskulden om fem år (2027-12-31) är 6 956 174 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (82 876 kr/år).

	2023	2022
Not 11		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Arvoden	64 200	64 200
Sociala avgifter	20 200	20 200
EI	-8 299	
Värme	-77 051	
Vatten	-20 481	
Renhållning	-13 921	
Förutbetalda avgifter och hyror	276 231	270 339
	240 879	354 739

RW

Not 12		
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 577 500	13 577 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Hissbyte utförs under våren.
- Genomgång och uppdatering av nya stadgar påbörjas.
- Årsavgifterna höjs med 3% från 2024-01-01.

Underskrifter

Västerås den 24/3 - 2024



Ritva Helmisaari
Ordförande

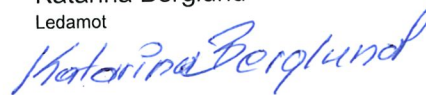


Diana Endrell
Ledamot



Ileana Coroama
Ledamot

Katarina Berglund
Ledamot



Veikko Ukanaho
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2024

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB



Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årby nr 2
Org.nr 718000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årby nr 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.

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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årby nr 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Örebro 27/3 2024

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB



Elin Viitanen
Auktoriserad revisor