

Årsredovisning

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 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 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

AE TW FN OMB CW BK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms 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 förvaltar fastigheten Tivolit 2 sedan 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år. Avtalet kan sägas upp av fastighetsägaren tidigast år 2046. Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m. 2026-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 202 735 000 kr varav markvärdet motsvarar 121 428 000 kr och byggnadsvärdet 81 307 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.
Peab Markservice har ansvarat för trädgårdsskötsel och snöröjning.
Dashing Clean har utfört städningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Frida Nyström	Ordförande
Cajsa-Maria Bonnevier	Ledamot
Axel Tennemo	Ledamot
Fanny Wessner	Ledamot
Adam Ekström	Ledamot
Carl Wiberg	Ledamot

Katarina Viklund	Suppleant
------------------	-----------

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

ABJ FN CW CW

Revisorer

Borev Revision, Peter Lindqvist Ordinarie

Borev Revision Suppleant

Valberedning

Theodore Markovic

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2023 var 100 stycken upplåtna med bostadsrätt och 12 bostadslägenheter med hyresrätt samt 2 lägenheter i föreningens ägo under försäljning. Föreningen har 126 (fg år 123) medlemmar fördelade på 100 lägenheter. Under året har 10 medlemmar lämnat föreningen och 13 medlemmar har tillkommit.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad i slutet av 2021.

Räntekänsligheten i föreningen är 7,31%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 7,31%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrätterna med 5 % från den 1 januari 2023. Föreningen har under året upplåtit lägenhet 182 med bostadsrätt. Ytterligare två lägenheter som tidigare varit hyresrätter har återlämnats till föreningen. En av dessa har upplåtits med bostadsrätt den 23 januari 2024. Försäljning av tidigare hyresrätter ökar på föreningens likviditet men detta påverkar inte föreningens resultat. Det gör att resultat är ett stort underskott samtidigt som likviditeten ökat under året.

Föreningen har under året utökat passersystemet i fastigheten, installerat elbilsladdare samt gjort en statusbesiktning av tegelfasaderna. Föreningen har också fått ett statligt elstöd på ca 264 tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	4 728	4 609	4 723	4 828	4 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 182	-2 472	-2 834	-834	-663
Soliditet, %	76	74	75	71	71
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	616	589	608		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	67	68	68		
Skuldsättning/kvm, kr	3 878	3 899	3 954		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 498	4 626	4 735		
Sparande/kvm, kr	-203	-45	60		
Räntekänslighet, %	7,31	7,86	7,79		
Energikostnad/kvm, kr	246	295	244		

AE FW FN CW

Eget kapital, tkr	81 139	78 481	80 688	80 793	78 858
Taxeringsvärde, tkr	202 735	202 735	132 535	132 535	132 535
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 379	1 303	1 280		
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 660	1 503	1 465		
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	797	799	782		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	12,07	12,22	18,96	22,95	23,18
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	1,23	0,90	1,01	1,27
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	144	143	20		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	45	196	11		
Antal överlåtelse, bostäder	10	14	20	13	21
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	53 805	56 818	53 666	53 938	49 826

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder from räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt, hyresrätt och lokalytor.

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 kvadratmeter totalyta. 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 totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 3 182 tkr. Som nämnts ovan så har föreningen upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt vilket inbringar likviditet till föreningen men som inte påverkar resultatet. Vidare har föreningen en ganska stor avskrivning (cirka dubbelt så stor som föreningens uppskattade framtida underhåll). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

AB FW FN CWB CW AC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 971 805	25 117 063	910 000	-16 045 646	-2 472 450
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 472 450	2 472 450
Förändring fond yttre underhåll			1 626 308	-626 308	
Förändring instaser	1 268 170	3 571 830			
Årets resultat					-3 181 708
Belopp vid årets utgång	72 239 975	28 688 893	2 536 308	-19 144 403	-3 181 708

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-19 144 403
Årets resultat	-3 181 708
<i>Summa</i>	<i>-22 326 111</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	910 000
lanspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-23 236 111
<i>Summa</i>	<i>-22 326 111</i>

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

AE TW FN Chr Chr

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 727 815	4 608 866
Övriga rörelseintäkter		266 139	2 511
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 993 954	4 611 377
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 674 053	-4 693 889
Personalkostnader	8	-159 321	-180 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 901 717	-1 901 717
Summa rörelsekostnader		-7 735 091	-6 776 457
Rörelseresultat		-2 741 137	-2 165 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 932	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 503	-307 562
Summa finansiella poster		-440 571	-307 370
Resultat efter finansiella poster		-3 181 708	-2 472 450
Resultat före skatt		-3 181 708	-2 472 450
Årets resultat		-3 181 708	-2 472 450

AE FW FN CW

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	97 364 009	99 090 271
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	11, 12	3 810 894	3 986 349
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	491 573
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 174 903</i>	<i>103 568 193</i>
Summa anläggningstillgångar		101 174 903	103 568 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 412	51 593
Övriga fordringar		209 404	189 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 518	312 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>606 334</i>	<i>553 915</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 387 757	1 763 824
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 387 757</i>	<i>1 763 824</i>
Summa omsättningstillgångar		5 994 091	2 317 739
SUMMA TILLGÅNGAR		107 168 994	105 885 932

AE FW FN CW CW

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 239 975	70 971 805
Upplåtelseavgifter		28 688 893	25 117 063
Fond för yttre underhåll		2 536 308	910 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>103 465 176</i>	<i>96 998 868</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 144 403	-16 045 646
Årets resultat		-3 181 708	-2 472 450
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 326 111</i>	<i>-18 518 096</i>
Summa eget kapital		81 139 065	78 480 772
Avsättningar			
Övriga avsättningar		–	1 000 000
Summa avsättningar		–	1 000 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	11 700 000	21 132 500
Summa långfristiga skulder		11 700 000	21 132 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	12 777 535	3 650 035
Förskott från medlemmar		32 199	19 445
Leverantörsskulder		647 462	698 644
Skatteskulder		389 012	372 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 721	532 344
Summa kortfristiga skulder		14 329 929	5 272 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 168 994	105 885 932

AB FW FN CMB CW A

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 741 137	-2 165 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 901 717	1 901 717
Erhållen ränta	10 932	192
Erlagd ränta	-451 503	-307 562
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 279 991</i>	<i>-570 733</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-52 419	-31 540
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-70 231	155 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 402 641	-446 722
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	491 573	-491 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten	491 573	-491 573
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 268 170	265 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 571 830	-
Utbetalning, amortering av lån	-305 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 535 000	-85 000
Årets kassaflöde	3 623 932	-1 023 295
Likvida medel vid årets början	1 763 823	2 787 118
Öresavrundning	2	-
Likvida medel vid årets slut	5 387 757	1 763 823

AE fw FN CuB aw

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	1,31	76
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Fastighetsförbättringar	2,5-5	20-40

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 350 776	3 154 009
Hysesinstäkter, bostäder	973 041	1 074 402
Hysesintäkter, lokaler	226 634	226 896
Hysesintäkter, p-platser	157 515	136 400
Övernattningslägenhet	19 950	17 400
Öres- och kronutjämning	-101	-241
Summa	4 727 815	4 608 866

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, bredband och fastighetsel.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	1 297 011	357 718
Installationer	329 921	33 908
Markytor	87 041	63 866
Huskropp utvändigt	163 543	3 822
Summa	1 877 516	459 314

Ca 1 045 tkr under gemensamma utrymmen är utökning av passersystem. Under installationer ligger också ca 269 tkr för installation av elbilsaddare.

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Tvättstuga	-	52 875
Hysesrätter	-	150 004
Vatten & avlopp	-	80 813
Summa	-	283 692

AE FW FN CB aw! AE

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	130 000	129 500
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	276 828	209 320
	Städning	167 725	158 439
	Övriga besiktningar/kontroller	2 600	2 520
	Serviceavtal	45 253	41 901
	Bevakningskostnader, utryckning/jour	2 689	5 220
	Fastighetsel	175 626	249 382
	El till bergvärme	970 026	1 294 129
	Vatten och avlopp	405 102	329 076
	Avfallshantering	198 332	168 317
	Fastighetsförsäkring	225 803	201 685
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	1 807	2 224
	Kabel-TV	35 306	31 883
	Bredband	187 672	183 112
	Ersättning till medlem	3 000	–
	Summa	3 264 069	3 443 008

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	17 350	17 350
	Fastighetsavgift	181 146	173 166
	Summa	198 496	190 516

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 212	82 708
	Telefon och post	8 556	10 273
	Datakommunikation/hemsida	1 521	1 509
	Revisionsarvode	20 688	15 975
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	–	163
	Ekonomisk förvaltning	144 984	138 596
	Avgifter till bolagsverket	800	3 200
	Föreningsavgifter	5 730	5 162
	Bankkostnader	4 954	4 173
	Övriga externa tjänster	124 527	55 600
	Summa	333 972	317 359

AE FW FN CuB aw A

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	121 233	139 445
	Sociala avgifter	38 088	41 406
	Summa	159 321	180 851
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-13 091 345	-11 683 724
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Fusion	0	-
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-14 498 966	-13 091 345
	Redovisat värde	92 903 034	94 310 655
Not 10	Bergvärme	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Utgående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Ingående avskrivningar	-1 593 205	-1 274 564
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-318 641	-318 641
	Utgående avskrivningar	-1 911 846	-1 593 205
	Redovisat värde	4 460 975	4 779 616
Not 11	Fönsterbyte	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-1 173 950	-1 056 555
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-1 291 345	-1 173 950
	Redovisat värde	3 404 458	3 521 853

AE FW FN CMB w R

Not 12	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-696 721	-638 661
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-754 781	-696 721
	Redovisat värde	406 436	464 496

Not 13	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, ränta 2,27%, villkorsändras 2026-03-30	11 820 000	11 940 000
	Stadshypotek, ränta 4,76%, villkorsändras 2024-03-01	3 345 035	3 405 035
	Stadshypotek, ränta 0,49%, villkorsändras 2024-03-30	9 312 500	9 437 500
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-12 777 535	-3 650 035
	Summa	11 700 000	21 132 500

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningen löpande amortering är 305 000 kr/år.

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	Summa ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000

AE FW FN  CW AH

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 15 % from den 1 januari 2024. Vidare har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt den 26 januari 2024.

UNDERSKRIFTER

Hägersten 26 / 03 - 2024



Frida Nyström



Axel Tennemo



Cajsa-Maria Bonnevier



Fanny Wessner



Carl Wiberg



Adam Ekström

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 / 4 - 2024

Borev Revision AB



Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tivolit 2, org.nr 769617-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 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 Tivolit 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 april 2024



Peter Lindqvist
Revisor