



Årsredovisning 2023



Brf Kox I Stockholm

Org nr 769603-7808

M

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

M

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kox i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckning Dagakarlén 39 i Stockholm och byggdes 1984. Brf registrerades 30 december 1998 och nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket 3 december 2019. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001 och fastigheten förvärvades 1 juni 2001. Under 2010 ändrades föreningens stadgar och numera heter föreningen Brf Kox i Stockholm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen är ett privat bostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening. I fastigheten finns inga lokaler som hyrs ut. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägget betalas av den enskilde medlemmen i hemförsäkringen.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1984 och består av ett flerbostadshus med två trapphus i fem våningar. Den sammanlagda lägenhetsytan är enl. taxeringsbeskedet 2 771 kvm. Antalet lägenheter är 34 varav 10 är 2 rok, 2 är 3 rok och 22 är 4 rok. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren som ägs av föreningen. I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare, en mangel och en dusch. Fastigheten uppvärms av fjärrvärme. På gården finns en föreningslokal som används av styrelsen och lånas ut kostnadsfritt till medlemmarna. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Fastigheten har ett garage med 22 bilplatser som endast hyrs ut till medlemmarna. Uppvärmnings- och vattenkostnad samt bredband 1000/500 Mbit/s via fiber ingår i månadsavgiften. Föreningen har avtal med Tele 2 och Ownit som ger medlemmarna möjlighet att teckna olika TV och bredbandstjänster.

Fastighetsförvaltning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.



Föreningen har löpande avtal:

För ekonomisk förvaltning med Fastum AB
För teknisk förvaltning med K.G. Nilsson Entreprenad
För hushållsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB
För hantering av miljöavfall med Veolia Recycling Solutions Sweden AB
För städning med Mickes Fönsterputs och Städ AB
För fjärrvärme med Stockholms Exergi AB
För elnätet med Elevio AB
För elleverans med Nordic Green Energy AB
För distribution för bredband och TV med Tele 2
För distribution av bredband, TV och ip telefoni med Ownit Bredband AB
För service av garageport mes ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB
För service av hissarna med S:t Eriks Hiss AB
För klottersanering med Vi Rengör Sverige AB
För besiktning av hissar och garageport med DEKRA Industrial AB
För taksiktning med F. M. J. Entreprenad AB
För lås med Södermalms Lås

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningsfrågor

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34. Juridisk person får inte vara medlem i föreningen. Under året har en lägenhet hyrts ut i andra hand. Uthyrningen löper ett år i taget.

Information

Ett antal meddelanden har skickats till medlemmarna som komplement till hemsidan.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman den 25 maj 2023.

Xenofon -Fontas- Pagalias	Ordförande
Jörgen Sundblad	Kassör (ett år till)
Raffaele Di Tommaso	Sekreterare
Anders Myrdal	Ledamot
Martin Creatorn	Ledamot (ett år till)
Ann-Sofie Hansson	Suppleant
David Elfdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden för Fontas Pagalias, Raffaele Di Tommaso, Anders Myrdal, Ann-Sofie Hansson och David Elfdahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo, Godkänd revisor, Adeco Revisorer KB

Föreningsvald granskare

Verner Stadthagen

u

Valberedning
Almasa Koldzo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom små reparationer och förbättringar inga större händelser har inträffats.

Anvisningar och interna regler har delas ut till samtliga medlemmar
En hel del information ang. föreningen (stadgar, interna regler, årsredovisningar m m) finns på
www.brfkox.se

Under 2024 kommer taket att målas samt reparation/utbyte av ev. skadade takplattor. Samtliga stuprör
skall undersökas och vid behov ersättas.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 138	2 119	1 891	2 053
Resultat efter finansiella poster	102	-271	-4 000	90
Soliditet (%)	78	78	74	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	604	604	604	604
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 581	2 725	3 434	1 844
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 233	3 414	4 302	2 310
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	173	98	317
Räntekänslighet (%)	5	6	7	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	170	193	115
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	78	88	81

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

M

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 024 004	2 133 807	289 557	-5 127 849	-271 482	35 048 037
Disposition av föregående års resultat:			-15 912	-255 570	271 482	0
Årets resultat					102 282	102 282
Belopp vid årets utgång	38 024 004	2 133 807	273 645	-5 383 419	102 282	35 150 319

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 383 419
årets vinst	102 282
	-5 281 137

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	386 526
anspråktagande yttre fond	0
i ny räkning överföres	-5 667 663
	-5 281 137

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 137 788	2 119 258
Övriga rörelseintäkter		44 419	14 917
Summa rörelseintäkter		2 182 207	2 134 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-964 627	-1 509 530
Övriga externa kostnader	4	-208 937	-198 006
Personalkostnader	5	-136 000	-125 722
Avskrivningar		-463 253	-470 492
Summa rörelsekostnader		-1 772 817	-2 303 750
Rörelseresultat		409 390	-169 575
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 806	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 914	-105 796
Summa finansiella poster		-307 108	-101 907
Resultat efter finansiella poster		102 282	-271 482
Årets resultat		102 282	-271 482



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8	42 655 823	43 107 839
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 421	16 658
Summa materiella anläggningstillgångar		42 661 244	43 124 497

Summa anläggningstillgångar

42 661 244

43 124 497

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 974 598	1 668 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 284	265 881
Summa kortfristiga fordringar		2 137 882	1 934 475

Summa omsättningstillgångar

2 137 882

1 934 475

SUMMA TILLGÅNGAR

44 799 126

45 058 972

M

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 157 810

40 157 810

Fond för yttre underhåll

273 645

289 557

Summa bundet eget kapital

40 431 455

40 447 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 383 419

-5 127 849

Årets resultat

102 282

-271 482

Summa fritt eget kapital

-5 281 137

-5 399 331

Summa eget kapital

35 150 318

35 048 036

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

5 825 000

1 060 000

Summa långfristiga skulder

5 825 000

1 060 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

3 135 000

8 400 000

Förskott från kunder

6 600

8 000

Leverantörsskulder

78 091

80 453

Skatteskulder

142 512

134 862

Övriga skulder

54 293

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

407 312

327 621

Summa kortfristiga skulder

3 823 808

8 950 936

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 799 126

45 058 972

M

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	102 282	-271 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	463 253	470 492
Förändring skatteskuld/fordran	7 650	6 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

573 185 205 300

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	71 484	89 051
Förändring av kortfristiga skulder	130 222	12 461

Kassaflöde från den löpande verksamheten

774 891 306 812

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-500 000	-2 460 000
---	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000 -2 460 000

Årets kassaflöde

274 891 -2 153 188

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 575 587	3 728 776
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 850 478 1 575 588



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Hissrenovering	10 år
Fastighetsförbättring	20 år
Bredband	20 år
Ventilation	25 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 672 716	1 672 726
P-plats och garage	392 040	402 000
Kabel-TV och bredband	73 032	73 032
Hyresbortfall	0	-28 500
	2 137 788	2 119 258

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städ	53 790	50 740
Hisskostnader	13 465	13 176
Reparationer	153 564	225 712
Reparation hissar	12 539	49 537
Planerat underhåll	0	402 438
Fastighetsel	170 555	243 060
Fjärrvärme	303 266	296 058
Vatten- och avlopp	55 113	50 473
Avfallshantering	41 574	38 911
Fastighetsförsäkring	50 169	46 957
Kabel-tv	11 200	10 125
Bredband	73 032	73 032
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	478	1 836
Serviceavtal	6 250	0
Övriga driftkostnader	581	567
Hyra entrémattor	6 061	6 909
Fastighetsskötsel	12 990	0
	964 627	1 509 531

Not 4 Övriga externa kostnader

M

2023	2022
------	------

Fastighetsskatt	18 420	18 420
Fastighetsavgift	54 026	51 646
Telefoni	4 018	4 651
Hemsida	1 729	3 460
Porto	3 989	2 768
Revisionsarvode	23 250	18 750
Ekonomisk förvaltning	93 500	88 624
Bankkostnader	3 475	2 856
Övriga poster	6 530	6 831
	208 937	198 006

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	104 000	99 400
Revisionsarvode intern revisor	0	1 500
Sociala avgifter	32 000	24 822
	136 000	125 722

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 605 719	31 605 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 605 719	31 605 719
Ingående avskrivningar	-4 868 962	-4 548 962
Årets avskrivningar	-320 000	-320 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 188 962	-4 868 962
Redovisat värde mark	15 468 631	15 468 631
Utgående värde mark	15 468 631	15 468 631
Utgående redovisat värde	41 885 388	42 205 388
Taxeringsvärden byggnader	42 842 000	42 842 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	128 842 000	128 842 000

M

Not 7 Ventilationsanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	935 874	935 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	935 874	935 874
Ingående avskrivningar	-627 498	-590 063
Årets avskrivningar	-37 435	-37 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-664 933	-627 498
Utgående redovisat värde	270 941	308 376

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 911	2 472 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 911	2 472 911
Ingående avskrivningar	-1 878 835	-1 784 254
Årets avskrivningar	-94 581	-94 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 973 416	-1 878 835
Utgående redovisat värde	499 495	594 076

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 754	184 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 754	184 754
Ingående avskrivningar	-168 096	-149 620
Årets avskrivningar	-11 237	-18 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 333	-168 096
Utgående redovisat värde	5 421	16 658

M

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	124 120	92 994
Övriga poster	0	12
Avräkningskonto förvaltare	1 850 478	1 575 587
	1 974 598	1 668 593

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	2 979	2 792
Fastum AB	24 125	24 847
Brandkontoret	21 584	19 951
S:t Eriks Hiss AB	4 925	4 415
Ownit	6 086	6 086
Brf Kocksgatan 28	4 642	4 583
Fjärrvärme Invest 24	97 186	203 207
BRF NET	1 757	0
	163 284	265 881

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,950	2024-09-18	1 060 000	1 460 000
Nordea	4,678	2024-09-20	1 975 000	2 000 000
Nordea	4,110	2025-02-19	5 925 000	6 000 000
			8 960 000	9 460 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 135 000	-3 920 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 035 000 kr



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	34 683	4 256
Styrelsearvoden	97 600	96 600
Sociala avgifter	40 031	30 352
Upplupna kostnader	72 093	123 750
Förutbetalda avgifter och hyror	162 905	72 663
	407 312	327 621

Not 14 Ställda säkerheter

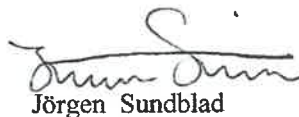
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

Stockholm den

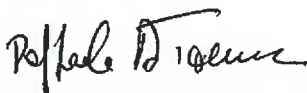
20/4-2024.



Fontas Xenofon Pagalias
Ordförande



Jörgen Sundblad



Raffaele Di Tommaso



Anders Myrdal

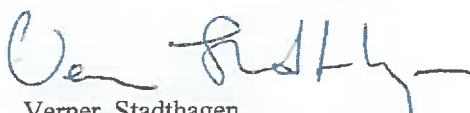
Martin Creatorn



DAVID ELFD AHL

Vår revisionsberättelse har lämnats

24/4 24.



Verner Stadthagen
Föreningsvald granskare



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor
Adeco Revisorer KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kox i Stockholm
Org.nr. 769603-7808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kox i Stockholm för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kox i Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Verner Stadthagen
Lekmannarevisor