

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a
763000-0193

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2023

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen bildades 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Fastighetsuppgifter, lägenhetsfördelning mm

Föreningen äger fastigheterna Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar och under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår fr.om. 20 mars 2014.

Årets taxeringsvärde 65 632 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde 65 632 000 kr.

Föreningens byggnader omfattar 102 lägenheter fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor. Därutöver finns 1 uthyrd lokal, 1 delad lokal (fastighetsskötare och arkivrum), 1 delad lokal (föreningslokal och styrelsekontor) samt 42 parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.
Total tomtarea uppgår till 9569 kvm.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm
2 r o k 53,5 kvm
3 r o k 69,0 kvm

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%
2 r o k 1,040148%
3 r o k 1,341499%

Förmögenhetsvärde per 31 december 2023 framgår enligt nedan:

1 r o k 379 119 kr.
2 r o k 500 812 kr.
3 r o k 645 907 kr.



Styrelsen mm

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Jörgen Andersson	ordförande
Eva Sundin	kassör
Annette Eklund	sekreterare
Markus Andersson	ledamot
Inger Boderos	ledamot
Jonathan Holmström	suppleant
Victoria Nikeus	suppleant

Föreningens revisorer har varit

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, ordinarie
Marie Lind, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor ,suppleant
Maj-Lis Olsson	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedningen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Lena Friberg
Rickard Andersson

I tur att avgå ur styrelsen är:

Eva Sundin, Markus Andersson, Victoria Nikeus

Under året har 25 protokollförda sammanträden hållits.

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

Förvaltning / organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Löpande redovisning har skötts av Concentra Revision AB.

Föreningen anlitar Svea Bank AB (tidigare Svea Ekonomi) för avisering av månadsavgifter och hyror.

Löpande verksamhet och förvaltning

Löpande verksamhet och förvaltning

Genomförande av:

- Regelbundna brandskyddskontroller, enligt avtalet med Presto Brandsäkerhet AB.
- Fortsatt medlemsskap i Bostadsrätterna
- Vår fastighetsskötare Conny Bertilsson har under året varit långtidssjukskriven.
- Fortsatt fastighetsskötsel och trappstädning har utförts av Servicehuset Väst i Trollhättan AB.
- Årsmötet 2023 genomfördes 2023-04-24 i Kyrkans hus, Tabitasalen.
- Gruppavtal om bredband beslutades på årsmötet. Under året valde styrelsen att teckna ett avtal med Telenor på fem år med möjlighet till förlängning.
- Under 2023 anlidade föreningen Totalfukt AB för felsökning av fasadskada på Domsagevägen 8a. Skadan visade sig vara ett godkänt försäkringsärendet hos Länsförsäkringar.

Förberedande arbeten av

- Styrelsen har under året tecknat ett avtal med RA-bygg för byte av franska balkongdörrar och räcken under vår/sommar 2024.
- Uppdatering av föreningens ordningsregler.
- Omarbetning av föreningens parkeringskontrakt.
- Föreningen har tagit in offert för byte av belysning till ett mer energibesparande alternativ, men väljer att avvakta tills vidare.
- Styrelsen ska se över målning av fönster på söder- och västersidan.

Underhållsplan

Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering (avsättning) enligt stadgarna till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 197 tkr, föregående år 197 tkr. Utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfonden kan

avsättning från tid till annan ske enligt beslut av föreningsstämman (resultatdisposition).

Personal

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd på heltid.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Baserat på kontraktsdatum har medlemsomsättningen har under året varit 10 st.

Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

- 5 st 1-rumslägenheter
- 2 st 2-rumslägenheter
- 3 st 3-rumslägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För räkenskapsåret 2023 redovisar föreningen en förlust med - 197 tkr.

Med anledning av den kraftiga oro i vår omvärld som orsakat kraftig inflation och därmed kraftiga ränteökningar påverkas föreningens kostnader. Såväl drifts- som underhållskostnader som finansiella kostnader påverkas. Föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under hösten 2024.

Styrelsen har mot bakgrund av ovanstående samt upprättad budget 2024 och planerat underhållsbehov beslutat att höja årsavgiften fr o m 1 januari 2024. Den totala årsavgiften uppgår därefter till 1050 kr/kvm bostadsyta.

Styrelsen kommer under 2024 följa den ekonomiska utvecklingen i samhället och dess effekter på föreningens ekonomi. Detta i syfte att, om så anses påkallat, överväga ytterligare justering av årsavgiften.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fastighetslån, vilka därför klassificeras som kortfristig skuld per balansdagen. Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, men med beaktande av förväntad amortering, uppgår till 376 %, föregående år 388 %.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning *)	4 707 453	4 711 163	4 705 719	4 720 744
Resultat efter finansiella poster *)	-195 751	741 048	572 366	697 700
Soliditet, % *)	27	27	25	23
Eget kapital	8 834 325	9 031 415	8 291 850	7 720 902
- varav underhållsdond	7 120 431	6 923 535	6 726 639	6 545 350
Balansomslutning	33 150 478	34 011 419	33 870 790	33 730 434
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	890	890	890	890
Taxeringsvärde	65 632 000	65 632 000	60 430 000	60 430 000
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm *)	4 555	4 686	4 817	4 916
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt, kr/kvm *)	4 417	4 545	4 672	4 767
Sparande per kvm *)	97	279	246	272
Räntekänslighet, % *)	5,15%	5,29%	5,44%	5,60%
Energikostnad per kvm, kr/kvm *)	338	315	319	286
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter *)	96,21%	96,01%	95,99%	95,89%

*) Obligatoriska nyckeltal. För definitioner se under not redovisningsprinciper.

Nyckeltal/kvm beräknas med utgångspunkt i 5 143 kvm bostadsrättsyta om ej annat anges.
Med anledning av nya rekommendationer vad gäller nyckeltal har översikt av vad som klassificeras
som årsavgift gjorts. Jämförelsesiffrorna ovan har räknats om för att öka jämförbarheten.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	181 300	6 923 535	1 926 580	9 031 415
Avsättning fond yttre underhåll enligt stadgar		196 896	-196 896	-
Årets resultat			-197 090	-197 090
Vid årets slut	181 300	7 120 431	1 532 594	8 834 325

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 926 580
årets resultat före fondförändring	-197 090
årets fondavsättning enligt stadgar	-196 896
Totalt	1 532 594
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 532 594
	1 532 594

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 707 453	4 711 163
Övriga rörelseintäkter	3	23 829	29 939
Summa rörelseintäkter		4 731 282	4 741 102
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-3 136 935	-2 738 699
Personalkostnader	7	-198 575	-313 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-695 106	-695 106
Summa rörelsekostnader		-4 030 616	-3 747 601
Rörelseresultat		700 666	993 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 188	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-936 605	-252 455
Summa finansiella poster		-896 417	-252 453
Resultat efter finansiella poster		-195 751	741 048
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-195 751	741 048
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 339	-1 483
Årets resultat		-197 090	739 565



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 868 726	26 515 273
Inventarier, verktyg och installationer	10	70 838	119 397
Summa materiella anläggningstillgångar		25 939 564	26 634 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
Summa anläggningstillgångar		27 259 218	27 954 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		-	13 212
Övriga fordringar		70 201	56 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 003	74 365
Summa kortfristiga fordringar		153 204	143 878
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 738 056	5 913 217
Summa kassa och bank		5 738 056	5 913 217
Summa omsättningstillgångar		5 891 260	6 057 095
SUMMA TILLGÅNGAR		33 150 478	34 011 419



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Fond för yttre underhåll		7 120 431	6 923 535
Summa bundet eget kapital		7 301 731	7 104 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 729 684	1 187 015
Årets resultat		-197 090	739 565
Summa fritt eget kapital		1 532 594	1 926 580
Summa eget kapital		8 834 325	9 031 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 424 928	24 099 880
Leverantörsskulder		62 440	70 264
Skatteskulder		9 466	9 218
Övriga skulder		21 046	83 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	798 273	716 825
Summa kortfristiga skulder		24 316 153	24 980 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 150 478	34 011 419

n

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		
Rörelseresultat	700 666	993 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	695 106	695 106
	1 395 772	1 688 607
Erhållna räntor	40 188	2
Erlagda räntor	-808 350	-150 060
Betald skatt	-2 902	-1 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 708	1 537 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 327	42 235
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-115 590	-26 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 791	1 552 921
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 995
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-674 952	-674 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-674 952	-674 952
Årets kassaflöde	-175 161	871 974
Likvida medel vid årets början	5 913 217	5 041 243
Likvida medel vid årets slut	5 738 056	5 913 217
Noter till kassaflödesanalys		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	695 106	695 106
<i>K</i>	695 106	695 106

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag) samt Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning)

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter per kvm

Total årsavgift för yta upplåten med bostadsrätt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

(Räntebärande skulder på balansdagen * 1%) dividerat med totala årsavgifter

Energikostnad per kvm

Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-67
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30



Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 263 876	4 263 876
Intäkter el	167 904	167 904
Intäkter golvvärme	26 136	26 136
Intäkter kabel-TV	119 952	119 952
Intäkter förråd	12 000	12 000
Intäkter parkering	50 500	50 400
Intäkter lokaler	37 200	37 200
Intäkter administration och övrigt	29 885	33 695
Summa	4 707 453	4 711 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	23 829	29 939
Summa	23 829	29 939

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	162 078	154 938
Fastighetsskatt	2 320	2 320
Summa	164 398	157 258

Not 5 Underhåll och reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga reparationer och underhåll	209 949	102 701
Kostnad trädgård och p-plats	32 691	19 799
Brandsäkerhet	5 892	
Summa	248 532	122 500

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	79 906	76 112
Kabel-TV	153 236	138 961
Administrations-, tele-, data- och revisionskostnad mm	252 146	234 795
Drift och förbrukning	24 054	17 436
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	374 138	274 655
Vatten och avlopp	397 150	367 858
El och fjärrvärme	1 340 535	1 253 321
Renhållning	102 840	95 803
Summa	2 724 005	2 458 941

u

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	150 000	240 494
Summa	150 000	240 494
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	48 575 1 673	72 863

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	933 939	252 455
Räntekostnader, övriga	2 666	
Summa	936 605	252 455

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	36 898 961	36 898 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 383 688	-9 737 141
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 547
	-11 030 235	-10 383 688
Redovisat värde vid årets slut	25 868 726	26 515 273
Taxeringsvärden		
Byggnad	45 152 000	45 152 000
Mark	20 480 000	20 480 000
	65 632 000	65 632 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	735 990	729 995
-Nyanskaffningar		5 995
	735 990	735 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-616 593	-568 034
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-48 559	-48 559
	-665 152	-616 593
Redovisat värde vid årets slut	70 838	119 397

a

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
Redovisat värde vid årets slut	1 319 654	1 319 654

Specifikation värdepapper

Nordea Stratega 10. Marknadsvärdet uppgår till 1 750 640 kr (1 626 743 kr).

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, enligt amorteringsplan	674 952	674 952
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, villkorsändring	22 749 976	23 424 928
	23 424 928	24 099 880

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats per balansdagen uppgår till 4,536 % med villkorsändring 2024-10-09

Föreningens enda fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2024 (nästkommade räkenskapsår), varför hela skulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt nuvarande amorteringsplan så amorteras 674 952 kr om året, vilket innebär att under nästkommade räkenskapsår amorteras 674 952 kr, år 2 till år 5 amorteras totalt 2 699 808 kr medan återstoden, 20 050 168 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2023 uppgår till 3,9%, föregående år 1,03%.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	59 750	57 000
Semesterlön och sociala avgifter	52 235	97 267
Arvode styrelsen och sociala avgifter	131 420	131 420
Förutbetalda årsavgift	90 936	96 707
Upplupna kostnader el, värme, vatten, renhållning mm	216 003	212 091
Upplupen ränta	247 929	122 340
	798 273	716 825

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
Summa ställda säkerheter	32 972 000	32 972 000

Eventalförpliktelser

Ansvarsbelopp Fastigo	685	1 470
Summa eventalförpliktelser	685	1 470

Underskrifter

Trollhättan den 25/3-24


Jörgen Andersson


Eva Sundin


Anette Eklund


Markus Andersson


Inger Boderos

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2024


Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, org.nr 763000-0193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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:

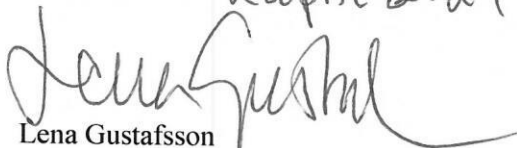
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Trollhättan den 2 april 2024



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor