

# Årsredovisning

## Brf Södergården i Knivsta

org nr 714800-1865

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inomstskattelagen (1999:1229) - en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Särsta 3:162 i Knivsta kommun med gatadressen Södervägen 11 A-H. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i två och tre våningar.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	35 st
3 rum och kök	9 st
4 rum och kök	1 st
Total bostadsarea uppgår till	2 937 kvm
Lokalyta	174 kvm
Lokalyta, garage	113 kvm
Totalyta	3 224 kvm

Byggnaderna innefattar 4 st lokaler med en total uthyrningsbar yta om 174 kvm.

Parkeringsplatser, 20 st (inklusive 4 st för elbilsladdning) och garageplatser, 9 st finns för uthyrning till föreningens medlemmar, yta 113 kvm.

Byggnaderna har under 2023 varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Genomfört underhåll

	ÅR
- Fönsterrenovering	2005-2007
- Stamrenovering	2008-2009
- Fasadrenovering	2009
- Stamrenovering, alla byggnader	2010-2012
- Tilläggsisolering av vindar	2014
- Säkerhetsdörrar	2017
- Ombyggnation lokal	2019
- Relining	2020

### Styrelsen fram till årsstämma 2023-05-15

Evelina Mikaelsson	Ordförande
Kristina Borg	Ledamot
Oliver Fahlén	Ledamot
David Holmberg	Ledamot
Carl Midbeck	Ledamot
Rose-Marie Henriksson	Suppleant
Louise Stark	Suppleant

### Styrelsen från årsstämma 2023-05-15

Evelina Mikaelsson	Ordförande
Kristina Borg	Ledamot
Karl Dahlkvist	Ledamot
Oliver Fahlén	Ledamot
Carl Midbeck	Ledamot
Rose-Marie Henriksson	Suppleant
David Holmberg	Suppleant

### Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor, Borev Revision AB
Desiree Ludén	Revisorssuppleant

### Valberedning

Desiree Ludén  
Robin Sundberg

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-18.  
Styrelsen har under 2023 haft 10 protokollförda sammanträden.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av föreningens styrelseledamöter två i förening.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande företag: H.Söderström - Snöröjning  
Tele2 för Triple Play. Vattenfall och Bodens Energi AB för elleverans  
Vattenfall för fjärrvärme. Roslagsvatten för vattenleverans. Knivsta kommun och  
Returpapperscentralen för avfallshantering. Mediator för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

### Överlåtelse

Under 2023 har 2 st (föregående år 9st) överlåtelse av bostadsrätt skett.  
Föreningen hade 67 medlemmar vid årets början och 66 medlemmar vid året slut.

## Fastighetsunderhåll under året

Utgifterna för fastighetens underhåll uppgår till 94 817 kr, varav 39 817 kr avser reparationer.

## Avgiftsändringar

Höjning årsavgift bostad med 10% gjordes 1 januari 2023.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	755	687	687	688	688
Årsavgift inkl tillägg (kr/kvm)	775				
Nettoomsättning (tkr)	2 494	2 226	2 207	2 183	2 208
Resultat efter fin.poster (tkr)	3	-38	79	-225	-113
Balansomslutning (tkr)	13 173	13 675	14 041	14 387	12 949
Soliditet	10,7%	10,3%	10,3%	9,5%	12,3%
Skuldsättning br-yta (kr/kvm)	3 795	3 960	4 142	4 366	3 787
Skuldsättning (kr/kvm)	3 457				
Sparande (kr/kvm)	188	198	201		
Energikostnad (kr/kvm)	234				
Årsavgifternas del av total int	91%				
Räntekänslighet	5,0%	5,8%	6,0%	6,3%	5,5%
Räntekänslighet (inkl tillägg)	4,9%				

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt exkl intäkter för bred

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift inklusive intäkter för bredband.*

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och bredband.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

*Arsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 5% av årsavgiften. Årsavgift exklusive bredbandsintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,9% av årsavgiften. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

## Verksamheten under 2023

Den 1 januari 2023 trädde den nya månadsavgiften i kraft vilket innebar påslag på 10% för samtliga bostadsrätter. OVK-kontroll genomfördes under året och åtgärder hanteras och granskas. Utmaningar i makroekonomin har gjort att föreningen tillämpat försiktighetsprincipen vad gäller icke nödvändigt underhåll. Nya offerter för särskild drift och service har inhämtats och godkänts såsom plogning och städ. Återställning av gräsmattan efter genomfört rörarbete genomfördes under våren 2023. Föreningen begärde även elstöd och fick saken beviljad. Föreningen har skärpt villkor för andrahandsuthyrningarna för att säkerställa fortsatt trivsel och ordning. Samtliga lokaler är uthyrda vilket ger extra intäkt till föreningen. Föreningen gör ett positivt resultat.

## Verksamheten under kommande år

Föreningen digitaliserar vidare sina processer och under år 2024 kommer även medlemmarna att få tillgång till ny kundportal. Underhållsplanen uppdateras och fortsatt kontroll och uppföljning tillämpas för att säkra trygg och stabil förening.

## Underhållsplanering

Till fond för yttre underhåll skall, enligt föreningens stadgar, årligen avsättas minst ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

### Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	242 253	820 544	367 992	9 814	-37 557
Disp. av 2022 års resultat			-32 100	-5 457	37 557
Årets resultat					2 650
Upplåtelse					
<b>BELOPP ARETS UTGÅNG</b>	<b><u>242 253</u></b>	<b><u>820 544</u></b>	<b><u>335 892</u></b>	<b><u>4 357</u></b>	<b><u>2 650</u></b>

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	4 357
Årets resultat	<u>2 650</u>
	7 007

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes*	95 400
lanspråktstagande fond	-55 000
i ny räkning överföres	<u>-33 393</u>
	7 007

## RESULTATRÄKNING

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	2 217 916		2 016 472
Årsavgifter Triple-play	57 672		57 672
Lokalhyror	98 844		72 599
Garage och Parkeringsavgifter	79 356	2 453 788 1	79 106 2 225 849
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter		40 603	20 989
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>2 494 391</u></b>	<b><u>2 246 838</u></b>

## **RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftkostnader	-1 230 035	2	-1 169 006
Administrationskostnader	-86 540		-82 420
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-95 294	-1 411 869 3	-91 465 -1 342 891
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-39 817		-10 094
Underhåll	-55 000	-94 817	-127 500 -137 594
<b>Personalkostnader</b>		-163 495 4	-130 514
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Byggnader/fastighetsförbättringa	-548 003	5	-548 003
Markanläggning	0	6	0
Inventarier	0	-548 003 7	0 -548 003
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>276 207</b>	<b>87 836</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	1 201		21
Räntekostnader	-274 758	-273 557	-125 414 -125 393
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 650</b>	<b>-37 557</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>2 650</u></b>	<b><u>-37 557</u></b>

## BALANSRÄKNING

		<b>TILLGÅNGAR</b>			
		<b>2023</b>	<b>Not</b>		<b>2022</b>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	0		<b>5</b>		0
Fastighetsförbättringar	9 766 138		<b>5</b>		10 195 523
Mark	445 100		<b>6</b>		445 100
Relining	1 996 726		<b>5</b>		2 115 344
Inventarier	0	12 207 964		<b>7</b>	0
					12 755 967
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	140 036		<b>8</b>		1 933
Förutb kostnader och uppl intäkter	157 470	297 506		<b>9</b>	134 818
					136 751
<b>Kassa och bank</b>				<b><u>667 455</u></b>	<b><u>782 589</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>13 172 925</u></b>			<b><u>13 675 307</u></b>

## **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	242 253				242 253
Upplåtelseavgift	820 544				820 544
Underhållsfond	335 892	1 398 689			367 992
					1 430 789
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	4 357				9 814
Årets resultat	2 650	7 007			-37 557
					-27 743
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		7 674 000	<b>10,11</b>		5 369 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 472 500		<b>10</b>		6 262 500
Leverantörsskulder	302 438				341 891
Övriga kortfristiga skulder	6 835				6 835
Egna skatteskulder	25 168				14 107
Personalens källskatt	0				10 910
Sociala avgifter	0				10 399
Upplupna kostnader	57 959		<b>12</b>		35 361
Förskottsinsbetalda hyror/avg	228 329	4 093 229			221 258
					6 903 261
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>13 172 925</u></b>			<b><u>13 675 307</u></b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 650	-37 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	548 003	548 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>550 653</b>	<b>510 446</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 100	-8 372
Förändring av kortfristiga skulder	-20 031	206 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>467 522</b>	<b>708 311</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-485 000	-535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-485 000</b>	<b>-535 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 478</b>	<b>173 311</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	782 589	609 278
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>765 111</b>	<b>782 589</b>



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed:

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.  
Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

#### **Avskrivningsplaner**

Byggnad, till fullo avskriven .

Fastighetsförbättringar, ingående komponenter:

Stamrenovering, 50 år linjär avskrivningsplan, 2% per år.

Fasadrenovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Fönsterrenovering, 20 år linjär avskrivningsplan, 5% per år.

Säkerhetsdörrar, 50 år linjär avskrivning 2% per år.

Avskrivning markanläggning, 20 år linjär avskrivningsplan, 5% per år.

Relining, 20 år linjär avskrivningsplan 5% per år.

Inventarier 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Belopp anges i hela kronor SEK

### **NOT NR 1**

	<b><u>Nettoomsättning</u></b>	
	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Årsavgifter bostad	2 217 916	2 016 472
Årsavgifter Triple-play	57 672	57 672
Lokalhyror	98 844	72 599
Garage och parkeringsavgifter	<u>79 356</u>	<u>79 106</u>
SUMMA	<u>2 453 788</u>	<u>2 225 849</u>

I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsskötsel extratjänster	68 711	64 056
Städ	46 980	47 955
Besiktningar	0	13 595
El	64 410	68 140
Värme	408 736	376 260
Vatten	280 706	248 637
Sophämtning	119 108	113 091
Försäkringar	83 424	77 791
Triple Play	124 568	115 227
Förbrukningsinventarier	0	7 482
Revisionsarvode	13 500	11 788
Övriga fastighetskostnader	<u>19 892</u>	<u>24 985</u>
SUMMA	<u>1 230 035</u>	<u>1 169 006</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har värdeår 1959 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgår till 1.589:-/lgh som belöper på bostäder och 1% av värdet som belöper på lokaler, totalt 95.315:- för 2023. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

<b>Löner och Arvoden</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Arvode övriga	51 400	28 000
Arvoden, styrelse internrevisor	74 000	74 000
Arbetsmarkn.försäkring övriga anställda	<u>2 009</u>	<u>-456</u>
SUMMA	127 409	101 544
Sociala avgifter	<u>36 086</u>	<u>28 970</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>163 495</u>	<u>130 514</u>

**NOT NR 5**

**Byggnader och mark**

**Särsta 3:162**

<b>Taxeringsvärde:</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Byggnadsvärde	24 192 000	24 192 000
Markvärde	<u>7 600 000</u>	<u>7 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>31 792 000</u>	<u>31 792 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	792 000	792 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnad</b>	1 691 911	1 691 911
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 691 911	-1 691 911
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 691 911	-1 691 911
Utgående restvärde enligt plan	0	0

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fastighetsförbättringar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 840 417	15 840 417
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 644 894	-5 215 509
Årets avskrivningar	<u>-429 385</u>	<u>-429 385</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 074 279	-5 644 894
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 766 138</u>	<u>10 195 523</u>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Relining stammar</b>	2 372 350	2 372 350
Ingående ackumulerade avskrivningar	-257 006	-138 388
Årets avskrivningar	<u>-118 618</u>	<u>-118 618</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 624	-257 006
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 996 726</u>	<u>2 115 344</u>

	<b>Markanläggning</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>NOT NR 6</b>		
Anskaffningsvärde	200 000	200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<b>Mark</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffningsvärde	<u>445 100</u>	<u>445 100</u>

	<b>Inventarier</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>NOT NR 7</b>		
Anskaffningsvärde	373 488	373 488
Utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	373 488	373 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-373 488	-373 488
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 488	-373 488
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<b>NOT NR 8</b>	<b>Övriga Fordringar</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundfordringar	33 220	0
Skattekonto	9 161	1 933
Klientmedelskonto	97 655	0
<b>SUMMA</b>	<b><u>140 036</u></b>	<b><u>1 933</u></b>

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

<b>NOT NR 9</b>	<b>Förutbetalda kostn/Uppl intäkter</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetald försäkring	90 315	83 171
Tele2	30 090	28 983
ComHem	1 831	1 831
ComHem	100	100
Returpappercentralen	0	3 669
Bostadsrätterna	6 380	6 380
Arvoden	5 300	10 600
Fora avräkning	0	84
Mediator	<u>23 454</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>157 470</u></b>	<b><u>134 818</u></b>

<b>NOT NR 10</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2025.04.30	4,53%	2 565 000
Nordea	2025.02.19	0,93%	2 050 000
Nordea	2024.03.16	4,69%	2 050 000
Nordea	2024.01.20	4,74%	1 162 500
Nordea	2025.09.17	0,94%	<u>3 319 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>11 146 500</u></b>
Avgär lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 212 500
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-260 000</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÄNESKULDER</b>			<b><u>3 472 500</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÄNESKULDER</b>			<b><u>7 674 000</u></b>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			8 721 500

<b>NOT NR 11</b>	<b>Ställda Säkerheter</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	14 347 000	14 347 000

<b>NOT NR 12</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ber räntor	42 959	20 361
Ber arvode revision	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>57 959</u></b>	<b><u>35 361</u></b>

**NOT NR 13**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens underskrift.

För Brf Södergården i Knivsta  
Knivsta 2024- -

Evelina Mikaelsson

Kristina Borg

Karl Dahlkvist

Oliver Fahlen

Carl Midbeck

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-03-19

Sanna Lindqvist  
Revisor

Borev-Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södergården i Knivsta, org.nr 714800-1865

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södergården i Knivsta 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Södergården i Knivsta för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

2024-03-19

Sanna Lindqvist  
Revisor