

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Druvan Mitt i city

769610-7676

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Druvan Mitt i city får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Druvan 21 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Karlstad Druvan 21 med därpå uppförda två byggnader med lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda genom totalentreprenad av PEAB. Fastigheternas adress är Järnvägsgatan 12, 14, Tingvallagatan 19, 21 och 23 samt Västra Torggatan 7. Till föreningen hör också 42 garageplatser i byggnaden genom upplåtelseavtal. Föreningen innehar mark med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
1 st	Föreningslokal

Den totala boytan är 7 085 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärde-försäkrad hos Länsförsäkringar där bostadsrättsförsäkring ingår samt separat skadedjursförsäkring hos Anticimex.

### Teknisk förvaltning / Fastighetsskötsel

HSB Centrala Värmland i Karlstad har sedan den 1 mars 2009 biträtt styrelsen med föreningens fastighetsskötsel enligt tecknat avtal.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 108 medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett.

Föreningslokalen har varit uthyrd 87 dygn. Hyresintäkterna täcker kostnader för städning och ersättning av försliten utrustning.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Lindberg	Ledamot	Ordförande
Jan-Olof Seveborg	Ledamot	Kassör och sekreterare
Ulla Walldén	Ledamot	
Björn Sandborgh	Ledamot	
Mona Almehag	Suppleant	
Stephanie Treviranus	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Särskilt arvode har utgått till ordförande och kassör. Ledamöter och suppleant i styrelsen har erhållit sammanträdesarvode.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### Revisorer

Stefan Mott, LR-Revision	Ordinarie
LR Revision i Karlstad AB	Suppleant

### Valberedning

Robert Erikson och Carl-Gustaf Herrman.

### Föreningens stadgar

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-27.

### Händelser i föreningen under 2023

Avtal har träffats med Nordic Solar AB om installation av solceller på fem topphus. Planerade solceller på byggnaden vid Västra Torggatan har inte kunnat monteras eftersom kommunen inte har gett tillstånd för en kranbil att köra på gatan framför fastigheten. Antagande av entreprenör för byte av takbeläggningen på topphusen har också skett. Arbetena som beräknades starta i november har enligt entreprenören försenats avsevärt, bland annat på grund av onormalt lång handläggningstid hos kommunen för att få tillstånd att lyfta byggställningarna och materiel upp till topphusen från Tingvallagatan och Järnvägsgatan. Arbetena påbörjades i stället efter nyår.

Upphandling av datasystem för bokning av gästlägenheter har påbörjats och systemet beräknas tas i drift under våren 2024. Förhandlingar med Thon Fastigheter AB har inletts för installation av laddstolpar vid föreningens garageplatser. Bolaget äger fastigheten och föreningen disponerar garageplatserna genom upplåtelseavtal. Säkerhets- och försäkringsfrågor måste klarläggas innan installation kan ske.

Årlig besiktning av samtliga hissar har genomförts. Underhållsplanen har följts upp och uppdaterats för perioden 2023-2063. Förberedelser för digitalisering av underhållsplanen har påbörjats. Två lån har omförhandlats och föreningen har fått ökade räntekostnader.

Föreningens låneskuld uppgår till 66 227 000 kr, varav 64,075 mkr avser lägenheter och 2,152 mkr avser garageplatser.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja avgiften för lägenheter med 15% och garageplatser med 100 kr/månad från den 1 januari 2024 på grund av ökade ränte- och driftkostnader. Avgiften för hushållsel höjdes den 1 oktober från 1,35 till 2,7 kr/kWh på grund av ett nytt dyrare elavtal.

Föreningens låneskuld uppgår till 66 227 000 kr, varav 64,075 mkr avser lägenheter och 2,152 mkr avser garageplatser. Årets amortering av lånen på lägenheterna uppgår till 132 kr/m<sup>2</sup>. Kvarvarande lån för lägenheterna uppgår till 9 044kr/m<sup>2</sup> och för garageplatserna 51 238 kr/plats.

### Fastighetsavgift

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift som för året uppgick till 114 408kr. 1589 kr per lägenhet.

### Verksamhet under det kommande året

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft<sup>1</sup>, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Avskrivningar görs planenligt.

### Underhållsplan 2024-2026

2024

- Försenat utbyte av takbeläggning på topphus och montering av solpaneler kommer att ske under första halvåret.
- Införande av bokningssystem för uthyrningsrum sker under första halvåret.
- Utbyte av putsfasad på en innegårdsfastighet kommer att genomföras.

2026

- Målning av träfasader på gårdshus och putsade fasader planeras under perioden. Årlig besiktning får avgöra när arbetena skall utföras.
- Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter (OVK).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 606	5 423	5 423	5 431
Resultat efter finansiella poster	1 083	1 195	1 898	1 867
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	761	737	737	735
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,2	91,4	92,0	91,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 348	9 484	9 887	10 035
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 348	9 484	9 887	10 035
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	331	348	358
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	182	182	158
Räntekänslighet (%)	12,3	12,9	13,4	13,7
Soliditet (%)	62,1	61,7	60,4	59,8
Balansomslutning	178 211	177 650	179 435	178 735

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 665 000	4 579 099	5 113 219	1 195 369	<b>109 552 687</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 195 369	-1 195 369	<b>0</b>
Uttag Yttre Fond		507 000	-507 000		<b>0</b>
Årets resultat				1 082 900	<b>1 082 900</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 665 000</b>	<b>5 086 099</b>	<b>5 801 588</b>	<b>1 082 900</b>	<b>110 635 587</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 801 588
årets vinst	1 082 900
	<b>6 884 488</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	500 000
	6 384 488
	<b>6 884 488</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 605 607	5 422 876
Övriga rörelseintäkter	3	308 311	289 591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 913 918</b>	<b>5 712 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 555 516	-2 984 738
Övriga externa kostnader	5	-215 951	-167 880
Personalkostnader	6	-120 348	-134 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-500 000	-500 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 391 815</b>	<b>-3 787 115</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 522 103</b>	<b>1 925 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 969	19 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 535 172	-749 219
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 439 203</b>	<b>-729 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 082 900</b>	<b>1 195 369</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 082 900</b>	<b>1 195 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 082 900</b>	<b>1 195 369</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	173 137 000	173 637 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 137 000</b>	<b>173 637 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>173 137 000</b>	<b>173 637 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 706	41 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	99 834	51 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 540</b>	<b>92 857</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 935 294	3 920 469
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 935 294</b>	<b>3 920 469</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 073 834</b>	<b>4 013 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 210 834</b>	<b>177 650 326</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

98 665 000

98 665 000

Fond för yttre underhåll

5 086 099

4 579 099

**Summa bundet eget kapital**

**103 751 099**

**103 244 099**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 801 588

5 113 219

Årets resultat

1 082 900

1 195 369

**Summa fritt eget kapital**

**6 884 488**

**6 308 588**

**Summa eget kapital**

**110 635 587**

**109 552 687**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

30 725 000

36 050 000

**Summa långfristiga skulder**

**30 725 000**

**36 050 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

35 502 500

31 145 000

Leverantörsskulder

434 193

242 548

Övriga skulder

4 779

11 450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

908 775

648 641

**Summa kortfristiga skulder**

**36 850 247**

**32 047 639**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**178 210 834**

**177 650 326**



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 082 900	1 195 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		500 000	500 000
Övrigt		4 370	26 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 587 270</b>	<b>1 722 147</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 053	3 314
Förändring av leverantörsskulder		191 645	-93 281
Förändring av kortfristiga skulder		253 463	-31 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 982 325</b>	<b>1 600 545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-967 500	-2 855 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-967 500</b>	<b>-2 855 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 014 825</b>	<b>-1 254 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 920 469	5 174 925
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 935 294</b>	<b>3 920 470</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 391 406	5 221 276
Hysesintäkter garage	214 200	201 600
	<b>5 605 606</b>	<b>5 422 876</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, abonnemang för tv.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	310 231	247 382
Elavräkning	-19 993	3 659
Övriga intäkter	673	19 549
Hyror	17 400	19 000
	<b>308 311</b>	<b>289 590</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	209 045	199 152
Lokalvård	4 238	49 749
Filter, Ventilation	0	1 414
Reparation och underhåll	47 854	648 604
Löpande underhåll/hissanl	56 356	57 374
El	287 547	237 296
Bränsle- uppvärmning	946 800	822 849
Vatten och avlopp	231 728	227 042
Renhållning/sophämtning	183 363	184 525
Snöröjning	46 824	41 674
Fastighetsförsäkring	82 277	72 198
Övriga försäkringar	0	12 730
Kabel tv kostnad	94 155	86 058
Trädgårdskostnader	25 860	10 353
Fastighetsskatt	114 408	131 547
Samfällighetsavgift	133 118	121 366
Diverse övr kostnader	42 804	40 216
Förbrukningsmaterial	4 348	7 908
Telefon och porto mm.	43 671	32 683
Bevakningskostnader	1 119	0
	<b>2 555 515</b>	<b>2 984 738</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	11 625	16 250
Förvaltningskostnader	113 792	83 924
Konsultkostnader	0	3 568
Övriga föreningskostnader	86 610	61 044
Trycksaker	3 924	3 094
	<b>215 951</b>	<b>167 880</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Ordförande arvode	72 800	84 000
Övriga arvoden	36 400	37 700
Sociala kostnader	11 148	12 797
<b>Totalt</b>	<b>120 348</b>	<b>134 497</b>

### Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 565 000	179 565 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 565 000</b>	<b>179 565 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 928 000	-5 428 000
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 428 000</b>	<b>-5 928 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 137 000</b>	<b>173 637 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	<b>169 000 000</b>	<b>169 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	122 137 000	122 637 000
Bokfört värde mark	51 000 000	51 000 000
	<b>173 137 000</b>	<b>173 637 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	13 856	12 996
Fastighetssystem	16 575	0
Ekonomisk förvaltning	46 543	0
Tele 2	22 860	21 740
Snöröjning	0	16 470
	<b>99 834</b>	<b>51 206</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,08	2024-06-30	12 700 000	12 700 000
Handelsbanken	0,93	2025-06-30	11 850 000	11 850 000
Handelsbanken	3,79	2026-03-30	7 575 000	7 945 000
Handelsbanken	4,53	2024-03-28	12 602 500	13 000 000
Handelsbanken	4,583	2024-09-30	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,86	2026-05-25	11 500 000	11 700 000
			<b>66 227 500</b>	<b>67 195 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 502 500	-31 145 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>30 725 000</b>	<b>36 050 000</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 800 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 62 000 000 kr.


### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	480 577	427 602
Upplupna sociala avgifter	0	2 578
Upplupna revisionsarvoden	11 625	11 625
Upplupna räntor	16 789	14 143
El	188 843	31 550
Fjärrvärme	149 967	145 807
Renhållning	15 655	15 336
Snöröjning	30 354	0
Ekonomisk förvaltning	14 605	0
Påm.avgifter	360	0
	<b>908 775</b>	<b>648 641</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	75 300 000 <b>75 300 000</b>	75 300 000 <b>75 300 000</b>

Karlstad 7/5 2024

  
Björn Lindberg  
Ordförande

  
Björn Sandborgh  
Ledamot

  
Jan-Olof Seveborg  
Ledamot

  
Ulla Walldén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 16/5-2024



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Druvan Mitt i City

Org.nr 769610-7676

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Druvan Mitt i City för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Brf Druvan Mitt i City för räkenskapsåret 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 16 maj 2024



Stefan Mott  
Godkänd revisor