

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil

769621-2542

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil äger och förvaltar fastigheten Lysekil Kronberget 1:128. Föreningen har sitt säte i Lysekil.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka för självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en Underhållsplan som sträcker sig fram till 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren förutom fasadrenoveringen på ost- och norrsidan, senast 2027. Dock inte lika omfattande som syd- och västsidan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet med 50.000 kr.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna höjdes fr.o.m 1 januari 2023 med 2% och 1 juli 2023 med ytterligare 5%.

STYRELSEN OCH REVISORER

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret 2023 bestått av:

<u>Funktion</u>	<u>Namn</u>	<u>Lägenhet</u>
Ordförande	Kent Millegård	19
Kassör	Christer Sandblom	03
Sekreterare	Jonas Ingevaldsson	07
Ledamot	Rikard Söderlund	23
Ledamot	Ingemar Nilsson	25

Ordinarie revisor

Kristina Baaz, Ernst & Young AB.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Firmatecknare har även varit Christer Sandblom, Jonas Ingevaldsson samt Kent Millegård, två i förening.

INFO OM LÄGENHETERNA

Lägenheter

Det finns totalt 27 lägenheter i föreningen fördelade på:

- 7 st. 2 r o k mellan 58 och 122 kvm.
- 16 st. 3 r o k mellan 73 och 124 kvm.
- 1 st. 4 r o k på 122,3 kvm.
- 3 st. 5 r o k mellan 111 och 117 kvm.

Föreningen är på totalt 2.377 kvm lägenhetsyta.

Medlemmar

Det finns f n 27 medlemmar i föreningen.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet tas ut av säljaren enligt stadgarna.

Under räkenskapsåret har det skett 1 överlåtelse.

TEKNISK STATUS

Föreningen följer en Underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört:

- Slutfört renoveringen av terrass i lägenhet 11.
- Slutfört inklädsel av skorsten på skolbyggnad.
- Slutfört alla besiktningsåtgärder enligt OVK protokoll och är godkända.

Planeras:

- Under 2024-2025 ska vi göra besiktning på balkar på västfasaden inifrån lägenhet 5.
- Avloppsrensning garage.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens budget bygger på principen att intäkterna ska täcka föreningens kostnader, amortering och avsättning till Underhållsfond. Avsättningarna till underhållsfond görs i enlighet med Underhållsplan.

När vi säger täcka kostnader så utgår vi från att kassaflödet ska täcka alla årets utbetalningar. Styrelsens målsättning är att i möjligaste mån ej behöva höja årsavgifterna kommande åren. Många föreningar höjer löpande motsvarande en inflation men nuvarande styrelse har haft som mål att begränsa detta vilket vi lyckats med hittills sedan 2015.

I och med fasadrenoveringen så behövde vi ta ett nytt lån. Detta tillsammans med ökade räntekostnader p.g.a. Ukrainakrisen gjorde att vi fått höja årsavgiften 2 gånger. Beroende på vad som händer med ränte- och energiläget 2024 kan vi behöva höja ytterligare.

Årsavgiften per kvm för 2023 är 664 kr/kvm.

Föreningens lån per 2023-12-31 är 8.882 kr/kvm.

Energikostnad avseende värme, vatten och el var 181 kr/kvm år 2023.

Sparande är 43 kr/kvm och Fond för Yttre underhåll är 364 kr/kvm år 2023.

Räntekänslighet:

Föreningen har lån på totalt 21.100.000 kr och en räntehöjning med 1 % enhet skulle innebära en årsavgiftshöjning med 89 kr/kvm. Dock är alla lån bundna t.o.m. våren 2025 utom lån på ca. 5.000.000 kr som förlängs 28 september 2024. Prognos f.n. är en höjning med 2% enheter vilket i så fall innebär en avgiftshöjning på mellan 40-50 kr/kvm från september.

Föreningen redovisar en förlust resultatmässigt vilket beror på stora avskrivningar. Föreningen har dock ett likviditetsöverskott som klarar amorteringar och årlig avsättning till Yttre fond.

Styrelsen anser därför att det inte finns någon anledning att höja årsavgifterna för att gå med vinst och på så sätt lägga likviditet på "hyllan".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten samt att föreningen haft en ordinarie stämma. Stämman hölls åter i stora lägenheten i källaren.

- Renoveringen av terrass lägenhet 11 är slutförd. Nytt lån på ca. 600.000 kr togs upp för ändamålet.
- Hemsidan sjuöptes i december 2022 och kommer att succesivt fyllas på med mer information. Alla som vill har fått inloggning.

Vi vill också påpeka att BRF följer de nya avskrivningsreglerna och vid tidigare extrastämma beslutades att göra avskrivningar på 1%/år (tidigare 2%/år). Detta påverkar dock inte likviditeten eller årsavgifterna eftersom amorteringen är 222 tkr/år.

Utöver detta har styrelsen och medlemmarna,

- Behandlat papptaken mot grönalger.
- Infört en trädgårdsgrupp som sköter detta föredömligt.
- Fortsatt fokus på Underhållsplanen som ligger till grund för större underhåll.
- Anordnat en trevlig glöggafon i decembermörkret.

Städdagar

Föreningen har under året haft 2 städdagar och det var mycket bra uppslutning till båda städdagarna med trevligt samkväm efteråt. Gräsklippning och allmän skötsel av rabatter har fungerat mycket bra och alla gör ett handtag utifrån sina förutsättningar. Gräsklippningsschemat har fungerat bra under 2023.

Engagemang

Styrelsen är mycket tacksam för det engagemang som varit från medlemmarna i skötsel av föreningen och inte minst initiativen till samkväm i samband med olika möten.

Styrelsen tycker att alla har ett stort engagemang och hjälper till med det man kan göra. Allt från elarbeten, sopning av uppgångar och snöskottning till ansvar för lägenhetsuthyrningen.

Även i år har en vacker gran lyst upp framför våra hus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 606	1 533	1 511	1 509
Resultat efter finansiella poster	-681	-465	-485	-482
Soliditet (%)	71,4	71,7	74,9	74,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	664	631	625	625
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-8 882	-8 555	-7 589	-7 670
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-8 882	-8 555	-7 589	-7 670
Sparande per kvm (kr/kvm)	43	135	127	128
Räntekänslighet (%)	-13,4	-13,5	-12,1	-12,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	164	167	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,4	97,9	98,0	97,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust resultatmässigt och hänvisar till den ovan lämnade berättelsen om verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 830 960	816 000	-9 143 289	-466 841	55 036 830
Disposition av föregående års resultat:			-466 841	466 841	0
Avs fond yttre underhåll		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-682 201	-682 201
Belopp vid årets utgång	63 830 960	866 000	-9 660 130	-682 201	54 354 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 660 130
årets förlust	-682 201
	-10 342 331

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-10 392 331
	-10 342 331

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 605 856	1 532 550
Övriga rörelseintäkter		49 662	194
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 655 518	1 532 744
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-983 129	-814 171
Personalkostnader	4	-78 370	-66 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-785 592	-788 217
Summa rörelsekostnader		-1 847 091	-1 668 535
Rörelseresultat		-191 573	-135 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 843	2 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 990	-332 003
Summa finansiella poster		-489 148	-329 695
Resultat efter finansiella poster		-680 720	-465 486
Resultat före skatt		-680 720	-465 486
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 481	-1 355
Årets resultat		-682 201	-466 841

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	74 525 029	71 884 951
Inventarier gästlägenhet, gym och spa	6	3	664
Inventarier, verktyg och installationer	7	135 681	153 697
Pågående arbete avseende byggnad	8	0	2 601 454
Summa materiella anläggningstillgångar		74 660 713	74 640 766

Summa anläggningstillgångar		74 660 713	74 640 766
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		247 152	245 130
Övriga fordringar		19	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 172	0
Summa kortfristiga fordringar		248 343	245 130

Kassa och bank

Kassa och bank		1 240 661	1 884 634
Summa kassa och bank		1 240 661	1 884 634
Summa omsättningstillgångar		1 489 004	2 129 764

SUMMA TILLGÅNGAR		76 149 717	76 770 530
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 830 960	63 830 960
Fond för yttre underhåll		866 000	816 000
Summa bundet eget kapital		64 696 960	64 646 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 660 130	-9 143 289
Årets resultat		-682 201	-466 841
Summa fritt eget kapital		-10 342 331	-9 610 130
Summa eget kapital		54 354 629	55 036 830
	9, 10, 11		
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 889 620	20 129 620
Summa långfristiga skulder		20 889 620	20 129 620
	10		
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		222 500	205 000
Leverantörsskulder		60 550	573 475
Skatteskulder		2 836	3 116
Övriga skulder		0	24 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		619 582	798 163
Summa kortfristiga skulder		905 468	1 604 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 149 717	76 770 530

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-680 720	-465 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		785 592	788 217
Betald skatt		-1 780	-1 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		103 092	321 608
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 022	6 327
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 172	3 998
Förändring av leverantörsskulder		-512 925	487 382
Förändring av kortfristiga skulder		-185 407	357 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-598 434	1 176 344
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-805 539	-2 601 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-805 539	-2 601 454
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		995 000	2 487 500
Amortering av lån		-235 000	-205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		760 000	2 282 500
Årets kassaflöde		-643 973	857 390
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 884 634	1 027 244
Likvida medel vid årets slut		1 240 661	1 884 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Byggnader, fasad	2%
Inventarier spa, lägenhet	10%
Inventarier, verktyg och installationer	4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	-1 578 760	-1 500 762
Intäkter lägenhet, spa, bastu	-19 000	-20 250
Övriga rörelseintäkter	-4 496	-7 938
Elbilsaddning	-3 600	-3 600
Övriga ersättningar och bidrag	-49 662	0
	-1 655 518	-1 532 550

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	68 205	54 346
Fjärrvärme	277 037	255 403
Vatten och avlopp	84 834	80 590
Renhållning och städning	33 530	30 374
Sophämtning	45 521	45 577
Trädgårdsskötsel	6 261	2 342
Rep, underhåll o service fastighet	194 464	85 513
Försäkringspremier	47 449	59 111
Förbrukningsinventarier	0	5 925
Förbrukningsmaterial	1 130	921
Abonnemang internet	87 779	87 752
Ersättning revisor	38 375	24 888
Övriga förvaltningskostnader	3 393	6 343
Ekonomi	43 145	50 101
Bankkostnader	4 672	4 046
IT-tjänster	15 423	12 711
Kontorsmaterial	2 881	3 298
Serviceavgift branschorganisation	4 930	4 930
Självrisk	24 100	0
	983 129	814 171

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 571 900	80 571 900
Inköp	3 406 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 978 893	80 571 900
Ingående avskrivningar	-8 686 949	-7 920 034
Årets avskrivningar	-766 915	-766 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 453 864	-8 686 949
Utgående redovisat värde	74 525 029	71 884 951
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	39 400 000	39 400 000
Bokfört värde byggnader	70 644 637	68 004 559
Bokfört värde mark	3 880 392	3 880 392
	74 525 029	71 884 951

Not 6 Inventarier gästlägenhet, gym och spa

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 931	32 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 931	32 931
Ingående avskrivningar	-32 267	-28 981
Årets avskrivningar	-661	-3 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 928	-32 267
Utgående redovisat värde	3	664

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 794	269 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 794	269 794
Ingående avskrivningar	-116 097	-98 081
Årets avskrivningar	-18 016	-18 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 113	-116 097
Utgående redovisat värde	135 681	153 697

Not 8 Pågående arbete byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 601 454	0
Inköp	0	2 601 454
Omklassificeringar	-2 601 454	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 601 454
Utgående redovisat värde	0	2 601 454

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 999 620	19 309 620
	19 999 620	19 309 620

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21.112.120 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 889 620	20 129 620
	20 889 620	20 129 620
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 500	205 000
	222 500	205 000

Not 11 Specifikation av långfristiga skulder, slutbetalningsdag och räntesats

Långfristiga skulder	Belopp	Slutbetalningsdag	Räntesats
SEB	4 575 000	260928	4,62%
SEB	4 849 500	271228	1,42%
SEB	5 001 370	240928	1,31%
SEB	3 228 750	250428	1,05%
SEB	2 462 500	250528	4,47%
SEB	995 000	250628	4,62%
Summa skulder	21 112 120		

Styrelsen bedömer, utifrån information från banken, att de lån som förfaller 2024-09-28 kommer att omsättas i nytt lån och därför klassificeras som långfristiga skulder.


Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 13 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:
Peter Broman, Peter Broman Redovisningstjänst AB

Lysekil 2024-03-05



Kent Millegård
Ordförande



Christer Sandblom



Jonas Ingevaldsson



Rikard Söderlund



Ingemar Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2024



Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil, org.nr 769621-2542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil 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 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 att 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 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 av i Bostadsrättsföreningen Kronberget i Lysekil för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Lysekil den 10 april 2024



Kristina Baaz

Auktoriserad revisor