

Årsredovisning för Brf Estrad

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) är föreningen ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus permanent upplåta bostads lägenheter och, i förekommande fall mark, till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016.04.19 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2018.03.20. Byggnaderna är uppförda år 2016 - 2018 och föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Fastigheten

Fastigheten består av 33 bostadsrättslägenheter, varav 27 lägenheter och 6 radhus. Bostadsrätternas adresser: Åby Allé 5 och 7. Bostadsarea 2 174 kvm. Marken innehåller äganderätt. Föreningen ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Styrelsen

Eric Stolpe	Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 20230615
Tobias Hill	Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 20230615
Karin Reijto	Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 20230615
Marielle Björkman Nilsson	Ordinarie ledamot, 2 år fr.o.m. 2022-06-02
Christopher Wåhlin	Ordinarie ledamot, 1 år fr.o.m. 20230615
Magnus Larsson	Suppleant, 1 år fr.o.m. 2023-06-15
Peter Wemer	Suppleant, 1 år fr.o.m. 2022-06-15
Eva Røjås Jonsson	Suppleant, 1 år fr.o.m. 2022-06-15

Valberedning

Martin Fellenius

Revisorer

Eric Davidsson	Borevision
Revisorsuppleant	Borevision

Firman tecknas av två i styrelsens ordinarie ledamöter.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.06.15. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början var medlemsantalet 44 och vid verksamhetsårets slut 45. Under året har 4 överlåtelser skett (fg år 2 överlåtelser).

Avgiftsändringar

Från 1 juli 2023 höjs årsavgifterna med 15%, och från 1 januari 2024 kommer årsavgifterna höjas med ytterligare 12%.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

2023 har precis som tidigare år präglats av fokus på ekonomi, avtal och garantiärenden.

Krig, inflation och stigande räntor har skapat oro, men med den goda lagandan i styrelsen och de föregående årens hårda arbete i ryggen – där vi förhandlat fram fördelaktiga avtal och lån samt installerat solceller – känner vi att vi har en bra grund att stå på.

Den värmeproblematik som rådit i alla år har vi under detta år tagit tag i själva. Vi har byggt om värmesystemet och våra medlemmar upplever att det blivit väldigt mycket bättre. Det återstår mer felsökningar och justeringar innan vi kommer i mål med denna puck.

Garantiåtgärderna med entreprenören Åke Sundvall fortsätter i sakta mak. Vi är besvikna på att allt tar lång tid och den dåliga återkopplingen. I den frågan står vi på oss och kämpar vidare.

Verksamheten under kommande år

Garantiåtgärderna med entreprenören Åke Sundvall fortsätter i sakta mak. Vi är besvikna på att allt tar lång tid och den dåliga återkopplingen. I den frågan står vi på oss och kämpar vidare.

Avtal

Fastio AB/Linbergs Fastighetsförvaltn.	Fastighetsskötsel
Fastio AB/ tidigare JRF Mark	Sköter sandning, trädgårdsskötsel och vinterröjning
E Gruppen AB	Sköter trappstädning
Kone AB	Skötsel av hissar
Kiwa	Hissbesiktning
DRS	Serviceavtal
Protector Försäkring ASA	Fastighetsförsäkring
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning
Internetport Sweden AB/ Bahnhof	Bredband
Schneider Electric	Sköter nyckelbrickor till porten

Flerårsöversikt, jämförelsetal

Nya nyckeltal har inget värde från tidigare år	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	729			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	742			
Nettoomsättning (tkr)	1 723	1 558	1 544	1 542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 679	-1 324	-1 247	-1 330
Balansomslutning (tkr)	123 146			
Soliditet (eget kapital/balansomslutning i %)	77,23	77,43	77,6	77,74
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	12 739	12 796	12 853	12902
Skuldsättning (kr/kvm)	12 739			
Sparande (kr/kvm)	-50			
Energikostnad (kr/kvm)	175			
Energikostnad netto (kr/kvm)	162			
Årsavgifternas del av total intäkt (%)	88,85%			
Kassalikviditet (%)	128,90	165,30	122,13	146,64
Räntekänslighet	17,5	17,5	18,1	18,2
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	17,2			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt, exklusive *intäkter* för värme och vatten.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt, inklusive intäkter för värme och vatten.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och värme.

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).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). 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).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (28 988 kr) genom total yta (boyta och lokalyta). Exklusive elstöd, som avser 2022.

Årsavgiftemas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter, inklusive värme och vattenintäkter. Exklusive elstöd.

Kassalikviditet (%): Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

Årsavgift exklusive inklusive värme- och vattenintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter, inklusive värme- och vattenintäkter.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna. Underskottet blev dock större än förväntat och förklaras av högre reparations- och räntekostnader än vad som räknades med i budgeten.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 12% år 2024. I budget har det tagits höjd för ytterligare höjning om behovet förtfarande finns.

Upprättad underhållsplan finns, men ska uppdateras. Inga större underhåll förväntas i närtid.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 335 000	239 287	-4 469 429	-1 324 226
Disposition av 2022 års resultat		85 750	-1 409 976	1 324 226
Årets resultat				-1 678 605
Belopp årets utgång	102 335 000	325 037	-5 879 405	-1 678 605

Förslag till resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans disposition står:

balanserat resultat	-5 879 405
årets resultat	-1 678 605
	<u>-7 558 010</u>

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfonden avsättes	117 000
ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	-7 675 010
	<u>-7 558 010</u>

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2023	INTÄKTER		2022	
			Not		
Årsavgifter och hyror	1 722 621		2	1 558 131	
Övriga intäkter	93 656	1 816 277	3	55 192	1 613 323
SUMMA INTÄKTER		1 816 277			1 613 323

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-756 844		4	-811 672	
Övriga kostnader	-149 133	-905 977		-177 881	-989 553
Reparationer och underhållskostnader					
Reparationer	-539 647		5	-36 589	
Underhåll	0	-539 647		0	-36 589
Personalkostnader		-62 450	6		-61 747
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnad		-1 570 401	7		-1 570 401
RÖRELSERESULTAT		-1 262 198			-1 044 967
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäker	99			0	
Räntekostnader	-416 506	-416 407		-279 259	-279 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 678 605			-1 324 226
ÅRETS RESULTAT		-1 678 605			-1 324 226

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	122 423 352	7	123 978 436	
Installationer	271 877	122 695 229 8	287 194	124 265 630
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och avgiftsfordringar	19 956		0	
Övriga kortfristiga fordringar	189 604	9	67 742	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	32 964	242 524	10 859	78 601
Kassa och bank		208 860		638 383
SUMMA TILLGÅNGAR		123 146 613		124 982 614

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	102 335 000		102 335 000	
Fond för yttre underhåll	325 037	102 660 037	239 287	102 574 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 879 405		-4 469 429	
Årets resultat	-1 678 605	-7 558 010	-1 324 226	-5 793 655
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		18 530 440 10		18 273 710
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 163 270		9 544 780	
Leverantörsskulder	99 610		86 258	
Övriga skulder	0		76 800	
Förskottsintbetalda hyror/avg	167 706		134 078	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	83 560	11	86 356	
		9 514 146		9 928 272
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		123 146 613		124 982 614

g.p.

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 678 605	-1 324 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 570 401	1 570 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-108 204	246 175
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 726	-22 881
Förändring av kortfristiga skulder	-32 895	3 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 621	-19 581
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-124 780	-124 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 780	-124 780
Årets kassaflöde	-276 605	101 814
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	638 383	536 569
Likvida medel vid årets slut	361 778	638 383

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1 redovisningssed.

Arvoden redovisas som personalkostnad. Fr.o.m 2020 redovisas eventuella lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt bestämmelse i föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år	0,83%
Stomkompletteringar/Innerväggar	80 år	1,25%
Värme sanitet VA	50 år	2,00%
EI	40 år	2,50%
Ventilation	30 år	3,33%
Fasad/fönster	40 år	2,50%
Yttertak	40 år	2,50%
Styr- och övervakning	20 år	5,00%
Övrigt	30 år	3,33%

Skatter

Eftersom föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt på mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten

NOT NR 2

Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 585 110	1 474 536
Årsavgift, vatten*	19 618	0
Årsavgift, värme*	8 978	0
Hyra garage och parkeringsplatser	108 915	83 595
SUMMA	1 722 621	1 558 131

*) 2022 låg intäkt för vatten och värme som övrig ersättning och intäkt.

EP

NOT NR 3

Övriga intäkter

	2023	2022
Solel	392	12358
Elbidrag	14 347	0
Övr ersättning och intäkt	78 917	42 834
SUMMA	93 656	55 192

NOT NR 4

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	91 874	77 919
Markskötsel	29 760	81 301
Snöröjning och sandning	52 791	90 074
Städ	12 375	22 425
Besiktningar	43 358	54 100
Hissar*	26 997	0
Serviceavtal och bevakningskostnader	3 630	7 316
EI	53 799	73 908
Uppvärmning	195 922	164 936
Vatten och avlopp	130 924	115 766
Sophämtning och renhållning	60 295	73 325
Fastighetsförsäkringar	37 620	33 977
Revisionsarvode	17 500	16 625
SUMMA	756 845	811 672

*) t.o.m 2022 låg samtliga hisskostnader under hissinstallationer

NOT NR 5

Reparationer

	2023	2022
Hissinstallationer*	69 767	9 840
Övr reparationer	469 880	26 749
SUMMA	539 647	36 589

*) från 2023 avser post endast reparation av hissar

NOT NR 6

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2023	2022
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala avgifter	14 150	14 147
SUMMA	62 450	61 747

NOT NR 7

Byggnader och mark

Taxeringsvärde byggnader	42 670 000	42 670 000
Taxeringsvärde mark	17 074 000	17 074 000
	59 744 000	59 744 000

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 595 000	130 595 000
Ingående avskrivningar	-6 616 564	-5 061 480
Årets avskrivningar	-1 555 084	-1 555 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 171 648	-6 616 564
Utgående restvärde enligt plan	122 423 352	123 978 436

gno.

NOT NR 8

Installationer

	2022	2022
Solcellspaneler, 20 år		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	306 340	306 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 146	-3 829
Årets avskrivningar	-15 317	-15 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 463	-19 146
Utgående restvärde enligt plan	271 877	287 194

NOT NR 9

Kortfristiga fordringar

	2023	2022
Avräkning skatter och avgifter	14 883	437
Övriga kortfristiga fordringar	21 803	67 305
Klientmedel hos förvaltare	152 918	0
SUMMA	189 604	67 742

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2026.04.30	3,71%	9 295 220
Stadshypotek	2024.04.30	0,90%	9 038 490
Stadshypotek	2025.04.30	0,62%	9 360 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			27 693 710
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-124 780
Kortfristig del av fastighetslån - Förfaller nästkommande räkenskapsår*			-9 038 490
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			9 163 270
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			18 530 440
Beräknad låneskuld 2028.12.31			27 069 810

(*) Om ett lån förfaller inom 12 månader räknas det som kortfristigt, men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

NOT NR 11

Uppl.kostnader/förutb.intäkter

	2023	2022
Momsskuld	0	2 760
Upplupen ränta	80 705	46 466
Övriga upplupna kostnader	2 855	37 130
	83 560	86 356

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Företagsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

9/1

NOT NR 12

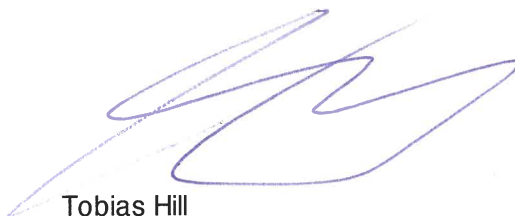
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024 - 06 - 20



Eric Stolpe



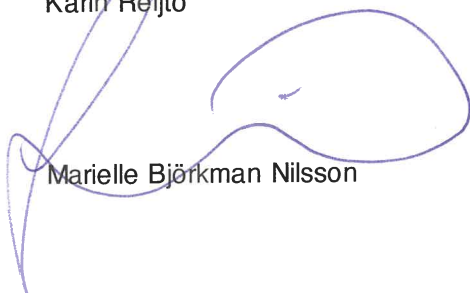
Tobias Hill



Karin Reijto



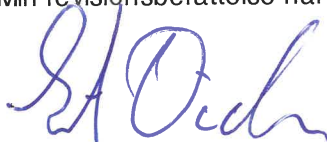
Christopher Wåhlin



Marielle Björkman Nilsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 24



Erik Davidsson
Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Estrad, org.nr. 769630-4430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrad 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

90.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Estrad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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.

Stockholm den 24 / 4 2024



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor