

Brf Priorn 8
769613-0751

Årsredovisning för

Brf Priorn 8

769613-0751

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Priorn 8, 769613-0751, avger härmed följande årsredovisning.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Strängnäs Priorn 8 som bebyggdes 1939 - 1986. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

7 st 1 r o k
15 st 2 r o k
16 st 3 r o k
1 st 4 r o k

Fastighetens värdeår är 1981.

Byggnadernas totalyta uppgår till 3007 kvadratmeter, varav 2374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 633 kvadratmeter utgör lokalyta. Total bostadsrättsyta utgör 2273 kvadratmeter och hyresrätternas bostadsyta utgör totalt 101 kvadratmeter.
Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har ingen upprätta underhållsplan men en investeringskalkyl som sträcker sig fram till år 2030.

För 2023 har avsättning till underhållsfonden skett med 107 000 kr (0,3% av taxeringsvärdet).

Redovisningsvaluta SEK.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hisservice
Hissbesiktning
EI
Fjärrvärme serviceavtal
Vatten
Återvinning hushållsavfall
Takrensning serviceavtal
Snöröjning och sandning
Ventilation Balanze serviceavtal

MARK Fastighet Mälardalen AB
Veteranpoolen
HSB Sörmland
NH Nordisk Hiss AB
DEKRA
Skellefteå Kraft
Solör Bioenergi
Sevab
Sevab
Takläggarna AB
MR Sörmland
Ingenjörsteknik P Liden

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Barbro Mellquist	Ordförande	2024
Kristina Thyrén	Kassör	2024
Jens Olsson	Sekreterare	2025
Eivor Johansson	Ledamot	2025
Ali Dolovac	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

LR Revision & Redovisning Ordinarie Extern

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Möte med Hyres- och arrendenämnden i Eskilstuna beträffande obetalda hyror.

-Förlikning av hyra för två månader för hyresgäst, med hjälp av jurist.

-Möte i tingsrätten ang obetalda hyror i en hyresrätt. Hyresgästen har sagt upp lägenheten och flyttat, så föreningen har fått en hyresförlust. Styrelsen beslutar att renovera badrummet i hyreslägenheten och därefter sälja den som bostadsrätt.

-Första mötet gällande solceller.

-Byte till nya säkerhetsdörrar på Storgatan 18 A, B Klostergatan 23 A, B.

-Sophämtningen minskar med ett kärl för plast att tömmas varannan vecka.

-Sista lånet hos SEB avslutas och flyttas till Länsförsäkringar Hypotek.

-Vattenläckage på Klostergatan 23 B.

-Hemsida har skapats i föreningen för information till medlemmarna.

-Nytt rörligt elavtal med SEVAB har undertecknats.

-Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 15% och 3% för hyresgäster från 2023-01-01.

Föreningens ekonomi

De två rörliga lånen löper vidare. Ett bundet lån på 4,4 mkr ska omsättas 2024-12-31 och de övriga år 2025 samt 2027. Föreningens räntekostnader har ökat med ca 375 000 kr jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 37 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45 (44).

Under räkenskapsåret har 3 (4) st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	497	482	468
Årsavgift (%) andel av totala rörelsentäkter	69			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	6 581	6 630	6 245	6 267
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4975			
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169			
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	116	107	98	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	22	15	11
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	68	51	60
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	185	60	48	63
Räntekänslighet, lån/intäkter	11,5			
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	24			
Nettoomsättning, tkr	1856	1714	1670	1625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-811	-654	-64	11
Soliditet, %	52	52	55	55

Nyckeltalen för vattenkostnaden är något missvisande då SEVAB Strängnäs Energi debiterat fel under maj -22 till mars -23 och skickat en kreditfaktura på hela beloppet.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden valt att höja årsavgiften 2024.

Det negativa resultatet beror på ökade räntekostnader och planerat underhåll, inköp av nya dörrar.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 025 000			21 025 000
Upplåtelseavgifter	2 589 000			2 589 000
Fond för yttre underhåll	107 000	107 000	-209 612	209 612
Summa bundet eget kapital	23 721 000			23 823 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 082 204	-107 000	-441 198	-5 534 006
Årets resultat	-810 733	-810 733	650 810	-650 810
Summa fritt eget kapital	-6 892 937			-6 184 816
Summa eget kapital	16 828 063			17 638 796

tw

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-810 733
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-6 184 816
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 03,% x tax värde	-107 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas, takbyte	209 612
Summa balanserat resultat	-6 892 937
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, dörrar	214 000
Att i ny räkning överförs	-6 678 937

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 855 771	1 713 730
Övriga rörelseintäkter		33 900	4 217
		1 889 671	1 717 947
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-786 052	-1 009 910
Driftskostnader	3	-705 350	-786 904
Övriga externa kostnader	4	-208 866	-118 090
Personalkostnader	5	-81 302	-63 237
Avskrivningar	6	-362 311	-209 756
		-2 143 882	-2 187 897
RÖRELSERESULTAT		-254 211	-469 950
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 598	169
Räntekostnader		-555 190	-181 028
		-552 592	-180 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-806 803	-650 809
ÅRETS RESULTAT		-810 733	-650 809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 326 436	31 688 747
Maskiner och inventarier		-	-
		<u>31 326 436</u>	<u>31 688 747</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 326 436</u>	<u>31 688 747</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		89 390	170 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 565	48 845
		<u>155 955</u>	<u>218 878</u>
Kassa och bank		971 973	1 405 316
Summa omsättningstillgångar		<u>1 127 928</u>	<u>1 624 194</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 454 364</u>	<u>33 312 941</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 025 000	21 025 000
Upplåtelseavgifter		2 589 000	2 589 000
Fond för yttre underhåll	9	107 000	209 612
		<u>23 721 000</u>	<u>23 823 612</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 082 204	-5 534 006
Årets resultat		-810 733	-650 809
		<u>-6 892 937</u>	<u>-6 184 815</u>
Summa eget kapital		<u>16 828 063</u>	<u>17 638 797</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	9 557
		<u>-</u>	<u>9 557</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 696 559	13 220 713
		<u>8 696 559</u>	<u>13 220 713</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 262 244	1 848 314
Leverantörsskulder		224 284	236 567
Skatteskulder		173 112	165 252
Övriga skulder		22 977	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 195	193 741
		<u>6 925 812</u>	<u>2 443 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 450 434</u>	<u>33 312 941</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-806 803	-650 809
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	362 311	209 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-444 492	-441 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar Kortfr ford	62 923	-160 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skulder	53 148	66 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-328 421	-535 172
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-588 164
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-588 164
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		937 500
Amortering av låneskulder	-110 224	-64 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 224	873 194
Årets kassaflöde	-438 645	-250 142
Likvida medel vid årets början	1 405 316	1 655 459
Likvida medel vid årets slut	966 671	1 405 317

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningstiden för byggnaden har sänkts från 400 år till 100 år från och med 2023-01-01.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2023
Byggnader	100 år
Förbättringar	10-30 år
Maskiner	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter	1 298 388	1 129 102
Hysesintäkter	557 383	584 628
Summa	1 855 771	1 713 730

I årsavgiften ingår kallvatten samt el och värme i gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstuga.

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetskötsel entreprenad	30 253	60 190
Snöröjning / sandning	105 040	47 538
Städning entreprenad	51 931	74 923
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		86 750
Hissbesiktning	1 590	1 527
Gård	2 534	3 428
Serviceavtal	3 739	3 365
Förbrukningsmaterial	4 234	4 512
Summa	199 321	282 233

Reparationer

Hyseslägenheter	29 545	9 230
Bostadsrättslägenheter	18 113	575
Lokaler		15 151
Tvättstuga		10 821
Entré/trapphus	604	1 525
Lås	2 538	10 339

VVS	88 234	32 889
Ventilation	3 046	34 830
Elinstallation		23 070
Hiss	12 093	
Övrigt		1 081
Summa	154 173	139 511

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	432 558	
----------------	---------	--

Tak		588 166
-----	--	---------

Summa	432 558	588 166
--------------	----------------	----------------

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	786 052	1 009 910
-----------------------------------	----------------	------------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2023	2022
El	46 591	66 652
Värme	349 748	321 097
Vatten	113 313	204 157
Sophämtning/renhållning	60 058	60 250
Summa	569 710	652 156

Övriga driftskostnader

Försäkring	47 719	56 184
Summa	47 719	56 184

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	87 921	78 564
Summa	87 921	78 564

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	705 350	786 904
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Tele- och datakommunikation	410	
Juridiska åtgärder	87 430	
Ersättning till revisor	10 965	10 965
Föreningskostnader	3 513	5 472
Styrelseomkostnader	5 648	6 813
Förvaltningskostnader	65 618	63 821
Förvaltningskostnader, övriga	19 960	17 823
Administration	6 075	6 635
Korttidsinventarier	3 437	841
Medlems- och föreningsavgifter	5 810	5 720
Summa	208 866	118 090

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 500	52 500
Sociala kostnader	10 802	10 737
Summa	81 302	63 237

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Byggnad	237 845	91 800
Förbättringar	124 466	117 956
Summa	362 311	209 756

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 426 202	32 838 038
Nyanskaffningar		588 164
Utgående anskaffningsvärde	33 426 202	33 426 202

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 737 455	-1 527 699
Årets avskrivningar enligt plan	-362 311	-209 756
Utgående avskrivning enligt plan	-2 099 766	-1 737 455

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 649 957	7 649 957
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 225 000	25 225 000
Taxeringsvärde mark	10 407 000	10 407 000
Summa	35 632 000	35 632 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 630 000	22 630 000
Lokaler	2 595 000	2 595 000
Summa	25 225 000	25 225 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	51 523	43 035
Bostadsrätterna	5 810	5 810
Upplupen intäkt, försäkringsersättning jurist	9 232	
Summa	66 565	48 845

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vid årets början	209 612	171 327
Reservering enligt stadgar	107 000	107 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-209 612	-68 715
Vid årets slut	107 000	209 612

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 37445665	1,59%		800 000	2023-07-28
Länsförsäkringar Hypotek 26773	4,03%	797 000		2024-10-31
Länsförsäkringar Hypotek 98730	4,16%	941 090	948 218	2024-11-28
Länsförsäkringar Hypotek 98706	3,74%	4 457 810	4 491 562	2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek 98722	3,75%	4 305 093	4 337 685	2025-12-31
Länsförsäkringar Hypotek 98714	3,74%	4 457 810	4 491 562	2027-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		14 958 803	15 069 027	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 262 244	-1 848 314	
		8 696 559	13 220 713	

Kapitalskulden om fem år (2028-12-31) är 14 392 683 kronor om föreningen amorterar i samma takt som idag. Amortering beräknad på 113 224 kr per år.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Arvoden	60 000	42 000
Sociala avgifter	15 000	13 800
Räntekostnader		529
Extern revisor	11 250	11 250
Förutbetalda avgifter och hyror	156 945	126 162
	243 195	193 741

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 190 000	19 190 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

-Taket på cykelboden som läcker ska åtgärdas.

-Försäljning av en hyresrätt på Eskilsgatan 1 planeras efter renovering av badrum.

-Byte av takfläkt på Klostergatan 23 A.

-Åtgärda avloppet, Klostergatan 23 A

-Filter till radonrör ska monteras, Storgatan 18A och Klostergatan 23 B

-Takrenovering i f d biografen efter vattenskada.

-Stambyte planeras, beslutades att anlita en konsult.

-Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK ska utföras i Balanze och Revisionsbyråns lokaler.

-Det planeras staket eller buskar vid P-platserna.

-Beslutade om höjning av avgifterna med 15% från 2024-01-01 och 4% för hyresgästen samt 8% för de lokaler som inte justeras av indexreglering.

Underskrifter

Strängnäs den 1 / 4 2024


Barbro Mellquist
Ordförande


Kristina Thyrén
Kassör



Eivor Johansson
Ledamot




Jens Olsson
Ledamot


Ali Dolovac
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2024

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB



Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Priorn 8
Org.nr 769613-0751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Priorn 8 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 och kassaflöde 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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Priorn 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den 8 / 4 2024

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB



Elmi Viitanen
Auktoriserad revisor