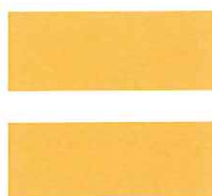




Årsredovisning 2023



Brf Stigmannen

Org nr 769601-8782

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stigmannen, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2002.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerat tomtmark och byggnader med beteckningen Stigmannen 15 i Huddinge kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 24 st bostadslägenheter samt 8 st radhus och kompletteringsbyggnader innehållande UCE, UCV, förråd, soprum, cykelrum samt trädgårdsförråd. Lägenhetsytorna uppgår till 2 261 kvm och tomtytan uppgår till 4 329 kvm. Samtliga av föreningens 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggår 2005.

Föreningen har 24 st p-platser varav tre är handikapp-platser samt 8 st p-platser tillhörande respektive radhus.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift

Full kommunal fastighetsavgift utgår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 968 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 488 000 kr och markvärde 16 480 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, org.nr. 556648-7871.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 855 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Henrik Jonsson Kjell Hörnfeldt Basam Kalk Yaran Mirza
Suppleant	Milos Cerovac Gabriella Belestam

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Jonni Olin
Redbok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 15 % i januari

Svenska Målerikompaniet påbörjade renovering av flerbostadshuset. Renoveringen beräknas vara klar våren 2024. Till detta lånade föreningen 1,6 miljoner kr.

Föreningen valde i september att säga upp avtalet med Trädgårdsfixarna gällande snöröjning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under räkenskapsåret har sex lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 134	1 830	1 880	1 882
Resultat efter finansiella poster	-1 489	-208	-334	36
Soliditet (%)	61,29	63,78	63,66	63,57
Årsavgifter/kvm	855	743	743	743
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	910	784	798	801
Skuldsättning/kvm (kr)	10 441	9 793	9 924	10 007
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	10 441	9 793	9 924	10 007
Sparande/kvm (kr)	152	97	23	137
Räntekänslighet (%)	11,47	12,49	12,44	12,50
Energikostnad/kvm (kr)	295	273	264	250
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,89	94,19	95,63	95,62

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 850 000	1 092 400	-13 987	-208 289	39 720 124
Disposition av föregående års resultat:		116 518	-324 807	208 289	0
Årets resultat				-1 489 158	-1 489 158
Belopp vid årets utgång	38 850 000	1 208 918	-338 794	-1 489 158	38 230 966

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-338 794
årets förlust	-1 489 158
	-1 827 952
behandlas så att	
till reservfond avsättes	269 600
ianspråk tas av yttre fond för underhåll	-1 208 918
i ny räkning överföres	-888 634
	-1 827 952

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

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll av fasad som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 133 780	1 830 359
Övriga rörelseintäkter	3	12 550	51 923
Summa rörelseintäkter		2 146 330	1 882 282
Driftskostnader	4	-2 658 090	-1 329 850
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-240 404	-205 236
Personalkostnader	6	-56 596	-48 666
Avskrivningar		-275 000	-275 000
Summa rörelsekostnader		-572 000	-528 902
Rörelseresultat		-1 083 760	23 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 128	3 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 526	-235 395
Summa finansiella poster		-405 398	-231 819
Resultat efter finansiella poster		-1 489 158	-208 289
Årets resultat		-1 489 158	-208 289

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 689 050	60 958 550
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 500	22 000
Summa materiella anläggningstillgångar		60 705 550	60 980 550
Summa anläggningstillgångar		60 705 550	60 980 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		956 591	639 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 948	36 641
Summa kortfristiga fordringar		996 539	676 221
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		670 102	616 107
Summa kassa och bank		670 102	616 107
Summa omsättningstillgångar		1 666 641	1 292 328
SUMMA TILLGÅNGAR		62 372 191	62 272 878

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 850 000	38 850 000
Fond för yttre underhåll		1 208 918	1 092 400
Summa bundet eget kapital		40 058 918	39 942 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-338 794	-13 987
Årets resultat		-1 489 158	-208 289
Summa fritt eget kapital		-1 827 952	-222 276
Summa eget kapital		38 230 966	39 720 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 812 380	7 987 276
Summa långfristiga skulder		7 812 380	7 987 276
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 794 091	14 155 767
Leverantörsskulder		207 407	88 099
Skatteskulder		8 372	10 153
Övriga skulder		1 259	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	317 716	311 459
Summa kortfristiga skulder		16 328 845	14 565 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 372 191	62 272 878

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 489 158

-208 289

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

275 000

275 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 214 158

66 711

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 123

773

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 730

-2 265

Förändring av kortfristiga skulder

127 166

57 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 092 845

123 214

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

1 463 428

-296 062

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 463 428

-296 062

Årets kassaflöde

370 583

-172 848

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 255 542

1 428 390

Likvida medel vid årets slut

1 626 125

1 255 542

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 933 197	1 680 972
P-plats och garage	75 750	68 750
Elavgifter	124 833	80 637
	2 133 780	1 830 359

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV samt el via individuell mätning och debitering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	660	420
Pantförskrivningsavgift	5 775	2 898
Öresavrundning	-36	21
Försäkringsersättningar	0	28 512
Övriga intäkter	6 150	20 072
	12 549	51 923

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader i samband med städdagar	1 304	520
Städkostnader	45 742	45 074
Snöröjning/sandning	55 567	53 226
Serviceavtal	46 422	45 450
Hisservice/besiktning	6 466	0
Besiktningsskostnader	8 892	11 892
Reparationer	32 329	90 087
Planerat underhåll	1 557 024	276 107
Fastighetsel	140 605	147 024
Uppvärmning	415 191	377 915
Vatten och avlopp	113 096	91 460
Avfallshantering	92 522	43 910
Försäkringskostnader	72 548	67 376
Kabel-tv	57 730	52 344
Bredband	5 434	2 470
Förbrukningsinventarier	510	8 883
Förbrukningsmaterial	6 707	16 112
	2 658 089	1 329 850

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	112 432	107 448
Kontorsmaterial	0	1 360
Fast telefoni	9 428	6 841
Datorkommunikation	971	946
Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 000
Avgifter Bolagsverket	3 200	800
Föreningsgemensamma aktivitet.	0	605
Ek förvaltning grundavtal	53 088	40 797
Ek förvaltning extradeb.	18 472	4 685
Serviceavg till branschorgan	5 170	5 090
Bankkostnader	2 500	2 834
Övriga externa tjänster	12 120	20 371
Mobil- och IP-telefoni	494	3 458
Bygglövsavgifter	10 029	0
	240 404	205 235

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	43 066	38 000
Sociala avgifter	13 530	10 666
	56 596	48 666

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Ingående avskrivningar	-2 941 450	-2 671 950
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 950	-2 941 450
Utgående redovisat värde	60 689 050	60 958 550

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 398	147 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 398	147 398
Ingående avskrivningar	-125 398	-119 898
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 898	-125 398
Utgående redovisat värde	16 500	22 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätterna	0	5 170
Kabel TV	15 165	14 425
Fastighetsförsäkring	18 501	17 046
Lokalvård	3 843	0
IMD avläsning	2 439	0
	39 948	36 641

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,00	2025-07-30	4 731 682	4 755 522
Stadshypotek	2,36	2026-07-30	3 211 938	3 319 338
Stadshypotek	4,84	2024-07-30	1 594 668	0
SBAB	4,90	2024-10-16	5 031 600	5 031 600
SBAB	4,90	2024-10-16	3 390 583	3 390 583
SBAB	4,90	2024-10-16	5 646 000	5 646 000
			23 606 471	22 143 043
Kortfristig del av långfristig skuld			15 794 091	14 155 767

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 15 794 091 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 131 240 kr
Lån som förfaller inom ett år: 15 662 851 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	35 266	35 784
Revisionsarvode	15 000	15 000
Sophantering	1 028	0
Värme	58 399	54 952
El	15 948	16 970
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	500
Förutb hyror/avgifter, ej moms	164 787	163 233
VA	27 288	25 020
	317 716	311 459

Brf Stigmannen
Org.nr 769601-8782

13 (13)

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	25 200 000	25 200 000

Segeltorp

20/4 - 24



Henrik Jonsson



Basam Kalka

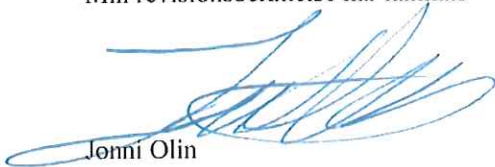


Yaran Mirza



Kjell Hörnfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 - 2024



Jonni Olin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Stigmannen, 769601-8782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Stigmannen år 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 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 Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för år 2021 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 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:

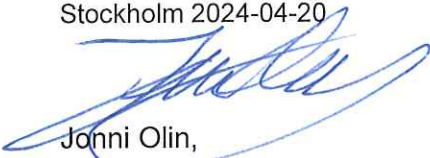
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm 2024-04-20



Jonni Olin,
Revisor