

Årsredovisning 2023

Brf Älvdansen i Enköping

769637-2650



Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvdansen i Enköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-03-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Romberga 23:59	2019	Enköping

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 752 kvm.

Fastigheten är försäkrad i Simpleko Brf-försäkring i Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Stran Mayi	Ordförande
Christoffer Karlberg	Styrelseledamot
Ebba Iharanta	Styrelseledamot
Olivia Nothér Palestro	Styrelseledamot
Göran Ahlin	Suppleant
Emma Wiik	Suppleant

Valberedning

Maria Palm
Joel Hendar
Erland Nyberg

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Förvaltning	Primär
Snöröjning/sandning	Raid
El	Eon
Vatten	Enköpings kommun
Sophantering	Vafab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning för vattenförbrukning som varit högre än den beräknade prognosen.

Förändringar i avtal

Avtalet med Primär är avslutat under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 815 489	1 763 317	576 269	-
Resultat efter fin. poster	-747 315	-451 754	214 057	-
Soliditet (%)	67	67	66	-
Yttre fond	286 000	143 000	-	-
Taxeringsvärde	37 660 000	37 660 000	32 188 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	569	501	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	88,8	182,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 509	11 579	11 650	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 509	11 579	11 650	-
Sparande per kvm totalyta, kr	157	261	159	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	6	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	67	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	49	73	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,29	-	-
Räntekänslighet (%)	19,09	20,34	23,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 449 157 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen. Styrelsen har höjt vattenavgiften för att möta vattenkostnaderna. Har även avslutat samarbetet med förvaltaren Primär vilket kommer minska utgifterna framöver. Vid undersökning kring räntan i mars/april 2024 fann styrelsen att de nya räntekostnaderna inte kommer påverka årsavgiften i föreningen. Eftersom siffrorna skiljer sig från dag till dag, fann styrelsen att räntorna hade höjts något vid uppdaterad undersökning några dagar senare. Vid årsstämman kan denna punkt diskuteras eftersom det i dagsläget inte står helt klart om avgiften ska höjas.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	67 160 000	-	-	67 160 000
Fond, yttre underhåll	143 000	-	143 000	286 000
Balanserat resultat	71 057	-451 754	-143 000	-523 696
Årets resultat	-451 754	451 754	-747 315	-747 315
Eget kapital	66 922 304	0	-747 315	66 174 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-523 696
Årets resultat	-747 315
Totalt	-1 271 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	143 000
Balanseras i ny räkning	-1 414 011
	-1 271 011

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 815 489	1 763 317
Övriga rörelseintäkter	3	1 734	67 467
Summa rörelseintäkter		1 817 223	1 830 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-452 088	-571 091
Övriga externa kostnader	8	-100 337	-86 388
Personalkostnader	9	-31 740	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 196 472	-1 196 472
Summa rörelsekostnader		-1 780 637	-1 853 951
RÖRELSERESULTAT		36 586	-23 168
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-783 901	-428 586
Summa finansiella poster		-783 901	-428 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-747 315	-451 754
ÅRETS RESULTAT		-747 315	-451 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	97 897 930	99 094 402
Summa materiella anläggningstillgångar		97 897 930	99 094 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 897 930	99 094 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 222	5 047
Övriga fordringar	12	2	160 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 758	65 107
Summa kortfristiga fordringar		91 982	230 634
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 250 228	1 100 564
Summa kassa och bank		1 250 228	1 100 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 342 210	1 331 198
SUMMA TILLGÅNGAR		99 240 140	100 425 600



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 160 000	67 160 000
Fond för yttre underhåll		286 000	143 000
Summa bundet eget kapital		67 446 000	67 303 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-523 696	71 057
Årets resultat		-747 315	-451 754
Summa ansamlad förlust		-1 271 011	-380 696
SUMMA EGET KAPITAL		66 174 989	66 922 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 757 015	10 957 007
Summa långfristiga skulder		10 757 015	10 957 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 114 005	22 114 005
Leverantörsskulder		23 637	229 943
Skatteskulder		0	160 480
Övriga kortfristiga skulder		-1 373	-1 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171 867	43 069
Summa kortfristiga skulder		22 308 136	22 546 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 240 140	100 425 600

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 586	-23 168
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 196 472	1 196 472
	1 233 058	1 173 304
Erlagd ränta	-783 901	-430 030
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 157	743 274
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	138 652	-127 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-238 153	-713 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 656	-97 732
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-199 992	-199 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-199 992	-199 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	149 664	-297 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 100 564	1 398 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 250 228	1 100 564



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvdansen i Enköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 650 684	1 572 816
Hysesintäkter, p-platser	93 561	87 200
Vatten	71 064	55 501
Övriga intäkter	180	47 800
Summa	1 815 489	1 763 317

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerering	0	67 470
Öres- och kronutjämning	0	-3
Elstöd	1 734	0
Summa	1 734	67 467

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	52 718	76 769
Besiktning och service	3 931	0
Trädgårdsarbete	0	94 102
Snöskottning	38 326	547
Summa	94 975	171 418

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	15 445	2 188
Summa	15 445	2 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	13 469	17 336
Vatten	125 062	191 580
Sophämtning	86 506	82 596
Summa	225 037	291 512

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 781	38 904
Kabel-TV	75 850	67 069
Summa	116 631	105 973

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13 294	6 993
Övriga förvaltningskostnader	20 188	23 865
Revisionsarvoden	14 375	3 750
Ekonomisk förvaltning	52 480	51 780
Summa	100 337	86 388

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 152	0
Sociala avgifter	7 588	0
Summa	31 740	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	781 627	428 586
Övriga räntekostnader	2 274	0
Summa	783 901	428 586

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 530 665	100 530 665
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 530 665	100 530 665
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 436 263	-239 791
Årets avskrivning	-1 196 472	-1 196 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 632 735	-1 436 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 897 930	99 094 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 727 734</i>	<i>12 727 734</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 576 000	30 576 000
Taxeringsvärde mark	7 084 000	7 084 000
Summa	37 660 000	37 660 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	160 480
Summa	2	160 480

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 313	9 504
Försäkringspremier	40 228	37 069
Kabel-TV	5 589	5 589
Vatten	14 102	0
Förvaltning	13 526	12 945
Summa	80 758	65 107

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB Bank AB	2024-04-16	2,47 %	10 957 006	11 023 670
SBAB Bank AB	2024-05-27	5,21 %	10 957 007	11 023 671
SBAB Bank AB	2026-05-25	1,23 %	10 957 007	11 023 671
Summa			32 871 020	33 071 012
Varav kortfristig del			22 114 005	22 114 005

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 871 060 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 288	21 470
Fastighetsskötsel	0	-124 318
El	1 159	2 377
Förutbetalda avgifter/hyror	159 420	143 540
Summa	171 867	43 069

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 415 200	33 415 200

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Stran Mayi
Ordförande

Christoffer Karlberg
Styrelseledamot

Ebba Iharanta
Styrelseledamot

Olivia Nothér Palestro
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515823571

Dokument

test123
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-04-22 15:50:03 CEST (+0200) av Susanne Andersson (SA)
Färdigställt 2024-04-22 19:48:56 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Andersson (SA)
Simpleko
susanne.andersson@simpleko.se

Signerare

Stran Mayi (SM) <i>Stran.mayi@hotmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-22 16:30:50 CEST (+0200)</i>	Christoffer Karlberg (CK) <i>christoffer.karlberg@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-22 15:52:41 CEST (+0200)</i>
Ebba Iharanta (EI) <i>Ebba.iharanta@hotmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-22 15:55:17 CEST (+0200)</i>	Olivia Nothér Palestro (ONP) <i>olivia@nother.se</i> <i>Signerade 2024-04-22 18:03:05 CEST (+0200)</i>
Niclas Wärenfeldt (NW) <i>niclas.warenfeldt@borevision.se</i> <i>Signerade 2024-04-22 19:48:56 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älvdansen i Enköping, org.nr. 769637-2650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvdansen i Enköping 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvdansen i Enköping 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 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-22 17:51:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**