

Årsredovisning för
Brf Messingsröret
769633-9667

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-13 |
| Underskrifter | 14 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Messingsröret, 769633-9667, med säte i Upplands Väsby kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-06-01.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun.

Fastigheten

Fastigheten utgörs av 4 552 kvm mark, boytan är ca 7 549 kvm fördelade över två bostadshus. Köpekontrakt för fastigheten, Upplands Väsby Vilunda 19:10, tecknades 2017-12-01. Bostadsrättsföreningen består av 127 lägenheter. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2024-10-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

| Namn | Befattning | Period |
|--------------------|------------|-----------------------|
| Bengt Söderman | Ordförande | 2023-01-01-2023-06-01 |
| Bengt Söderman | Ledamot | 2023-06-01-2023-12-31 |
| Jack Eliasstam | Ledamot | 2023-01-01-2023-06-01 |
| Jack Eliasstam | Ordförande | 2023-06-01-2023-12-31 |
| Ferdous Hardani | Ledamot | 2023-01-01-2023-12-31 |
| Amit Kumar | Ledamot | 2023-01-01-2023-12-31 |
| Daniel Abrahamsson | Ledamot | 2023-01-01-2023-12-31 |
| Daniella Egthedari | Suppleant | 2023-01-01-2023-12-31 |
| Lovisa Karlsson | Suppleant | 2023-01-01-2023-12-31 |

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2023 haft 6 protokollförda styrelsemöten, och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-06-01.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har KorrektBRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 179

Tillkommande medlemmar: 9

Överlåtelse under året: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid årets slut: 179

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med Telia har tecknats. Innergården har planterats om. Avgiften höjdes med 11% i september pga ökade räntekostnader.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|--|-----------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 6 952 865 | 6 891 423 | 6 391 934 | 4 704 363 |
| Resultat efter finansiella poster | -780 859 | -1 388 358 | -1 370 591 | -378 309 |
| Soliditet, % | 72 | 73 | 73 | 73 |
| Lån per kvm bostadsyta | 15 162 | 15 220 | 15 297 | 15 374 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | 778 | 748 | 753 | 563 |
| Sparande per kvm bostadsyta | 283 | 202 | 205 | 239 |
| Räntekänslighet, % | 19 | 20 | 25 | 56 |
| Energikostnad per kvm bostadsyta | 218 | 203 | 190 | 121 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, % | 84 | 79 | 73 | 44 |

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat. Den huvudsakliga orsaken till detta negativa resultat är att räntekostnaderna har ökat med 42% från 2022 till 2023. Det är dock viktigt att inte enbart fokusera på detta, eftersom en annan betydande faktor bakom det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som återspeglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte en faktisk minskning av pengar i kassan. Om man ser bort från avskrivningarna, uppvisar föreningen ett positivt justerat resultat på 2 133 683 kr.

Sparandet för 2023 är 283 kr/kvm och i budgeten för 2024 är sparandet 47 kr/kvm efter avgiftshöjningar. Vilket understiger det långsiktigt beräknade underhållsbehovet per kvadratmeter

För att upprätthålla en robust ekonomi beslutade styrelsen att höja årsavgifterna mot slutet av 2023.

Förändringar i eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 249 117 000 | 61 328 000 | 396 053 | -2 144 953 | -1 388 358 |
| Omföring av fg resultat | | | | -1 388 358 | 1 388 358 |
| Yttre underhållsfond | | | 857 000 | -857 000 | |
| Årets resultat | | | | | -780 859 |
| Vid årets slut | 249 117 000 | 61 328 000 | 1 253 053 | -4 390 311 | -780 859 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel: | |
| Balanserat resultat | -4 390 311 |
| Årets resultat | -780 859 |
| Totalt | -5 171 170 |

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 857 000 |
| Balanseras i ny räkning | -6 028 170 |
| Totalt | -5 171 170 |

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 6 952 865 | 6 891 423 |
| Övriga rörelseintäkter | | 18 351 | 325 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 971 216 | 6 891 748 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -3 439 448 | -3 695 568 |
| Övriga externa kostnader | | -239 716 | -244 817 |
| Personalkostnader | | -217 379 | -300 162 |
| Avskrivningar | | -2 914 542 | -2 914 542 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 811 085 | -7 155 089 |
| Rörelseresultat | | 160 131 | -263 341 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 78 037 | 8 896 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 019 027 | -1 133 913 |
| Summa finansiella poster | | -940 990 | -1 125 017 |
| Resultat efter finansiella poster | | -780 859 | -1 388 358 |
| Resultat före skatt | | -780 859 | -1 388 358 |
| Årets resultat | | -780 859 | -1 388 358 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 415 715 469 | 418 630 011 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 415 715 469 | 418 630 011 |
| Summa anläggningstillgångar | | 415 715 469 | 418 630 011 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 334 | 6 289 |
| Övriga fordringar | 5 | 107 252 | 56 771 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 1 207 979 | 416 844 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 325 565 | 479 904 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 6 142 264 | 4 432 805 |
| Summa kassa och bank | | 6 142 264 | 4 432 805 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 467 829 | 4 912 709 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 423 183 298 | 423 542 720 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 249 117 000 | 249 117 000 |
| Upplåtelseavgift | | 61 328 000 | 61 328 000 |
| Yttre underhållsfond | | 1 253 053 | 396 053 |
| Summa bundet eget kapital | | 311 698 053 | 310 841 053 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 390 311 | -2 144 953 |
| Årets resultat | | -780 859 | -1 388 358 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 171 170 | -3 533 311 |
| Summa eget kapital | | 306 526 883 | 307 307 742 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 37 958 662 | 76 207 825 |
| Summa långfristiga skulder | | 37 958 662 | 76 207 825 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 76 498 326 | 38 684 916 |
| Leverantörsskulder | | 1 217 428 | 242 973 |
| Skatteskulder | | 93 100 | 85 480 |
| Övriga skulder | 8 | 71 676 | 136 031 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 817 223 | 877 753 |
| Summa kortfristiga skulder | | 78 697 753 | 40 027 153 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 423 183 298 | 423 542 720 |

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 | -780 859 | -1 388 358 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | <u>2 914 542</u> | <u>2 914 542</u> |
| | <u>2 133 683</u> | <u>1 526 184</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 133 683 | 1 526 184 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -845 661 | 151 085 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | <u>857 190</u> | <u>55 060</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 145 212 | 1 732 329 |
| Investeringsverksamheten | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | <u>-435 753</u> | <u>-581 004</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -435 753 | -581 004 |
| Årets kassaflöde | <u>1 709 459</u> | <u>1 151 325</u> |
| Likvida medel vid årets början | <u>4 432 805</u> | <u>3 281 481</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 6 142 264 | 4 432 806 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnad | 120 |

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 5 871 143 | 5 433 634 |
| Intäkter garage | 715 092 | 878 945 |
| Garantiersättning, avgifter & hyra | - | 211 423 |
| El | 312 599 | 291 697 |
| Överlåtelseavgifter | 14 443 | 42 244 |
| Pansättningsavgifter | 6 573 | 17 332 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 30 864 | 7 074 |
| Debiterade förseningsavgifter | 2 160 | 2 580 |
| Övriga debiterade kostnader | -9 | 6 494 |
| Summa | 6 952 865 | 6 891 423 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 396 309 | 520 621 |
| Städning | 154 595 | 13 564 |
| Övriga driftkostnader | 12 712 | 95 553 |
| Nycklar, lås, postfack | 10 626 | 18 947 |
| Hiss | 187 957 | 156 630 |
| Ventilation | 1 775 | 91 516 |
| Ventilationskontroll (OVK) | - | 65 000 |
| Bevakningskostnader | 31 054 | 28 321 |
| Elkostnader | 618 849 | 608 318 |
| Fjärrvärme | 656 006 | 577 303 |
| Vatten och avlopp | 368 405 | 345 733 |
| Sophämtning | 198 458 | 185 965 |
| Vinterunderhåll | 1 188 | 71 950 |
| Trädgård | 54 346 | 97 626 |
| Fastighetsförsäkring | 83 116 | 74 650 |
| Hemsida | 3 352 | 3 352 |
| Triple play | 153 286 | 359 429 |
| Fastighetsskatt | 46 550 | 46 550 |
| Kostnader vidarefakturerade | - | 65 788 |
| Förbrukningsmaterial | 393 | 506 |
| Bygglövskostnader | 1 875 | 37 963 |
| Övriga reparationer | 4 454 | 21 329 |
| Extern tillsyn och besiktning | 134 362 | 1 500 |
| Gallergrind innergård | - | 135 850 |
| Hyra laddboxar | 108 550 | 52 698 |
| Brandlarm | 12 000 | 18 907 |
| Dörr och portservice | 15 911 | - |
| Avtal IMD | 24 192 | - |
| Försäkringsskador | 43 703 | - |
| Bredband | 102 102 | - |
| Telekostnader | 2 183 | - |
| Porttelefon | 11 139 | - |
| Summa | 3 439 448 | 3 695 569 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 78 037 | 8 896 |
| Summa | 78 037 | 8 896 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 426 645 000 | 426 645 000 |
| Summa | 426 645 000 | 426 645 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -8 014 989 | -5 100 448 |
| -Årets avskrivning | -2 914 542 | -2 914 542 |
| Summa | -10 929 531 | -8 014 990 |
| Redovisat värde vid årets slut | 415 715 469 | 418 630 010 |
| Varav byggnader | 338 815 469 | 341 730 011 |
| Varav mark | 76 900 000 | 76 900 000 |
| Summa | 415 715 469 | 418 630 011 |

Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Vilunda 19:10

| | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 165 655 000 | 165 655 000 |
| Taxeringsvärde mark | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Summa | 201 655 000 | 201 655 000 |

Not 5 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Överskott på skattekonto | 107 252 | 56 771 |
| Summa | 107 252 | 56 771 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsförvaltning | 106 384 | 106 357 |
| Ekonomisk förvaltning | 42 119 | 40 625 |
| Försäkring | 69 097 | 60 084 |
| Bredband | 47 279 | 58 263 |
| Parkering | 173 931 | 134 625 |
| Bostadsrätterna | - | 8 540 |
| Hyra laddboxar | - | 8 350 |
| Amortering och ränta | 769 169 | |
| Summa | 1 207 979 | 416 844 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | Räntesats | Villkorsdag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-----------|-------------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | | | | |
| SBAB 31374111 | 0,71% | 2024-09-25 | - | 38 103 912 |
| SBAB 31374251 | 4,73% | 2024-08-15 | - | 38 103 912 |
| SBAB 31374308 | 1,16% | 2025-08-15 | 37 958 662 | 38 103 912 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| SBAB 31374111 | 0,71% | 2024-09-25 | 38 152 329 | 193 668 |
| SBAB 31374251 | 4,73% | 2024-08-15 | 38 152 329 | 193 668 |
| SBAB 31374308 | 1,16% | 2025-08-15 | 193 668 | 193 668 |
| Summa | | | 114 456 988 | 114 892 740 |

Under 2024 ska 581 004 kronor amorteras.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån 31374111 och 31374251 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Tillgodo medlemmar | 44 | 6 241 |
| Momsskuld | 10 930 | 75 193 |
| Sociala avgifter hänfört till styrelsearvode | 60 702 | 54 597 |
| Summa | 71 676 | 136 031 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode | 20 279 | 20 279 |
| El | 58 658 | 56 698 |
| Fjärrvärme | 96 899 | 84 601 |
| Förskott från medlemmar | 499 159 | 529 368 |
| Arvode till styrelse | - | 135 400 |
| Sociala avgifter | - | 42 543 |
| Trädgård | - | 3 739 |
| Vinterunderhåll | - | 5 125 |
| Avfall | 4 237 | - |
| Styrelsearvode & sociala avgifter | 137 991 | - |
| Summa | 817 223 | 877 753 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 116 200 000 | 116 200 000 |

Eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny avgiftshöjning har diskuterats för 2024.

Från 1 april 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jack Eliasstam
Ordförande

Bengt Söderman
Ledamot

Ferdous Hardani
Ledamot

Amit Kumar
Ledamot

Daniel Abrahamsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Messingsröret, org.nr 769633-9667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Messingsröret för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Messingsröret för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor