



Årsredovisning 2023



Brf Sundby Äng

Org nr 769612-3863

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

PM
2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PM' followed by a stylized flourish and the year '2023'.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

BR
DA
20

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Minken nr 13 och Albanus nr 18 i Stockholms kommun. Förvärvsdatum för fastigheterna är 2006-01-31. Fastigheternas tomtareal uppgår till 15 880 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen består av 49 bostadsrättslägenheter fördelade på 11 flerfamiljshus och 5 villor. Villorna har 3-4 ROK om 91 - 102 kvm fördelade på två våningar. Antal lägenheter är 20 stycken med 3 ROK om 75 kvm och 24 stycken 4 ROK om 97 kvm. Den totala bostadsytan är 4 295 kvm och den totala byggnadsytan är 4 704 kvm. Byggnadsår är 2006. Föreningen har 5 cykelförråd och två sophus samt ett föreningsförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos *Nordeuropa Försäkring inklusive bostadsrättstillägg*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.
Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts i egen regi.

Genomförda och planerade åtgärder

Planerade åtgärder

Fortsatt arbete med andra etappen av balkongrenoveringar
Tvätt av föreningens tak under sommaren 2024

<i>Kostnad</i>	<i>Status</i>
Brf	Pågående
Brf	Kommande

PM
27
28
29

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-28. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-02.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Häggblom	Ordinarie ledamot, ordförande
Jörgen Roslund	Ordinarie ledamot
Sofia Skoog	Ordinarie ledamot
Roland Morad	Ordinarie ledamot
Johannes Yggmark	Ordinarie ledamot
Omid Darvish	Styrelsesuppleant

Valberedning:

Fredrik Lind och Cecilia Lind

Revisorer

Peter Johansson, MOORE Allegretto AB, ordinarie
Roland Brehme, MOORE Allegretto AB, suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under året genomfört 10st. protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

RM
DH
OS
W

Avtal

Föreningen har under året förnyat avtalet med försäkringsbolaget.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har ingen överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

Vi har en godkänd andrahandsuthyrning 20240108.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

2024
2024

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om att höja avgiften till föreningen med 7,5% i början på 2023 på grund av de ökade kostnaderna med det rådande ränteläget.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstals.

Finansiering av underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år.

Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll.

De sparade överskotten finns dels på bankkonto och har dels använts för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs. Se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat.

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll eller åtgärder på tre sätt:

1. Genom att föreningen själv ha sparat ihop reserverna som behövs.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Belåning

Nuvarande belåning är 38,2 mkr och lånen är fördelade på tre olika lån hos två olika långivare, med olika bindningstider för att sprida ränterisken, se not och nyckeltal för mer information.

Taxeringsvärde

Fastigheterna är taxerade till 96 000 000 kr, varav markvärde 25 000 000 kr och byggnaderna 71 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75% av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per lägenhet och 9 287 kr per hus.

Styrelsen för Brf Sundby Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 blev ett händelserikt år för föreningen. Vi blev tvungna att höja avgiften med 7,5% för att kompensera för de höjda räntorna för våra lån som löpte ut under året. Dessa lån ligger nu med rörlig ränta i väntan på att ränteläget ska förändras. För att minska risken för avgiftshöjningar under 2024 valde styrelsen att placera en del av föreningens likvida medel på fasträntekonton för att få ränta på pengarna.

Vad gäller underhållet i föreningen har tre balkonger renoverats, asfalten har reparerats på ett flertal platser och vi har byggt en station för trädgårdsavfall utanför förrådet vid Gamla Bromstensvägen 127. Vi har också upprättat en ny underhållsplan tillsammans med Fastum för att få en så god koll på ekonomin framöver som möjligt.

I form av samkväm och gemensamt arbete i föreningen så genomfördes de sedvanliga städdagarna med efterföljande after work på våren och på hösten med hyfsat god uppslutning. Självklart vill vi se att så många engagerar sig som möjligt i våra städdagar då dessa är viktiga för att hålla föreningens gemensamma ytor så fina som möjligt utan att behöva ta in hjälp utifrån. Utöver städdagarna hade vi också en mycket trevlig kräftskiva på höstkanten.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 78 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse med tillträde skett. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 78 medlemmar.



Flerårsöversikt / Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 960	2 800	2 782	2 773
Resultat efter fin. poster (tkr)	-139	723	845	625
Soliditet (%)	67	67	66	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	674	646	641	618
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 113	8 198	8 272	8 347
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 885	8 979	9 060	9 142
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	295	294	301
Räntekänslighet (%)	13	14	14	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	51	41	35	4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	99	100

Bostadsrättsyta 4 295 kvm och byggnadsyta 4 704 kvm

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter 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 upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

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 (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Handwritten signature and date:
2022

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 139 TSK. De tidigare åren hade föreningen gått i vinst. De största orsakerna till ett försämrat resultat under året beror på ökade priserna speciellt på vatten och avfall, ökade underhållskostnader samt högre räntekostnader vilket lett till en fördubblad kostnad på låneskulden.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 526 TSK. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

RM J
DAGS
ZC

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 819	11 438	2 743	1 098	723	78 821
Disposition av föregående års resultat:			513	210	-723	0
Årets resultat					-139	-139
Belopp vid årets utgång	62 819	11 438	3 256	1 308	-139	78 682

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 308 384
årets förlust	-138 911
	1 169 473

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	500 000
Av yttre fonden ianspråkats	-462 364
i ny räkning överföres	1 131 837
	1 169 473

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med minst 25 kr/kvm (117 600 kr). Årets förslag till avsättning är baserad på ett beräknat nödvändigt underhållsöverskott på 1 176 000 kr årligen. Av det säkras 525 618 kr genom avskrivningarna. Nyttjande för årets underhåll avräknas och resterande belopp föreslås avsättas till fond för yttre underhåll.

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

*Det PM
202*

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 959 850	2 800 084
Övriga rörelseintäkter	2	9 763	53 956
Summa rörelseintäkter		2 969 613	2 854 040
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-1 415 663	-941 623
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	7	-169 251	-94 668
Styrelsearvoden	8	-146 442	-139 962
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-525 618	-525 618
Summa rörelsekostnader		-2 256 974	-1 701 871
Rörelseresultat		712 639	1 152 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 180	173
Räntekostnader		-860 730	-429 049
Summa finansiella poster		-851 550	-428 876
Resultat efter finansiella poster		-138 911	723 293
Årets resultat	9	-138 911	723 293

Rm 
MH 
202

Brf Sundby Äng
Org.nr 769612-3863

11 (19)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

113 928 062

114 453 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

4 958

0

Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar

11

1 492 302

3 063 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

62 586

58 660

Summa kortfristiga fordringar

1 559 846

3 122 125

Kassa och bank

Kassa och bank

2 089 167

60 181

Summa omsättningstillgångar

3 649 013

3 182 306

SUMMA TILLGÅNGAR

117 577 075

117 635 986

DA
20

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		62 818 800	62 818 800
Upplåtelseavgifter		11 438 200	11 438 200
Fond för yttre underhåll		3 255 782	2 742 573
Summa bundet eget kapital		77 512 782	76 999 573

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 308 384	1 098 299
Årets resultat		-138 911	723 293
Summa fritt eget kapital		1 169 473	1 821 592

Summa eget kapital

78 682 255 78 821 165

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 500 000	11 500 000
------------------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	26 663 192	27 063 192
Leverantörsskulder		133 922	40 999
Skatteskulder		14 903	10 512
Övriga skulder		36 386	42 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	546 417	157 450
Summa kortfristiga skulder		27 394 820	27 314 821

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 577 075 117 635 986

Handwritten signatures and initials:
KAM
HA
SS
2R

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-138 911	723 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		525 618	525 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		386 707	1 248 911
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 958	497 580
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 926	-8 789
Förändring av leverantörsskulder		92 923	-69 841
Förändring av kortfristiga skulder		386 860	-613 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		857 606	1 054 829
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-400 000	-350 000
Årets kassaflöde		457 606	704 829
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 122 678	2 417 849
Likvida medel vid årets slut		3 580 284	3 122 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters "DA" and "JA".

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Byggnadsinventarier och maskiner	20% / 5 år
Fiberkabel	4% / 25 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	2 802 447	2 653 131
Hyror parkering/garage	24 000	18 600
Elintäkter	33 017	20 392
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	6 980
Vattenintäkter	91 507	100 932
Laddstolpar el-bilar	8 640	0
Övriga intäkter	240	50
	2 959 851	2 800 085

* I årsavgiften ingår sophämtning, parkering och underhåll.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	48 500
Öres- och kronutjämning	-166	-44
Övr ers. och intäkt	1 020	5 500
Elprisstöd	8 909	0
	9 763	53 956

Not 3 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Snöröjning/sandning	229 135	90 037
Trädgårdsskötsel extradeb	155	8 734
Skötsel gård	0	14 772
Övriga driftskostnader	0	1 137
Städdagar kostn	17 086	0
	246 376	114 680

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation vattenskada	3 588	105 980
Reparation VA	6 211	1 500
Reparationer	669	0
Reparation av installationer	3 993	0
Klottersanering	3 641	0
Nycklar o lås	200	0
	18 302	107 480

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll av installationer	0	137 173
Planerat underhåll (samlingsk)	189 845	0
OVK-besiktning	14 125	0
Underhåll balkonger	258 394	0
	462 364	137 173

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	57 005	67 857
Vattenkostnader	183 631	126 990
Sophämtning, sopsug, grovsopor	201 509	147 219
Fastighetsförsäkring	96 156	90 774
Kommunikation, kabel-tv	33 612	30 482
Trivselåtgärder	357	7 762
Kommunal fastighetsavgift	116 351	111 206
	688 621	582 290

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	48 073	48 168
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 865	3 115
Kontorsmaterial	199	1 290
Postbefordran	4 900	2 019
Revisionsarvode extern revisor	21 312	18 838
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 925	6 888
Förbrukningsinventarier	11 919	1 105
Förbrukningsmaterial	1 856	5 322
Bankkostnader	500	1 630
Övr ext kostnader	12 768	382
Medlem/föreningsavg	6 000	5 910
Mobil- och IP-telefoni	3 032	0
Upprättande av underhållsplan	43 875	0
Korttidshyra av invent/verktyg	1 027	0
	169 251	94 667

Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2023	2022
Styrelsearvoden utbetalda	111 432	106 500
Sociala avgifter	35 010	33 462
	146 442	139 962

TLm
OG
SS
20

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet "Underhållsöverskott" nedan bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-138 911	723 293
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	525 618	525 618
Justering för periodiskt underhåll byggnad	462 364	137 173
Underhållsöverskott	849 071	1 386 084

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 539 362	120 539 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 539 362	120 539 362
Ingående avskrivningar	-6 085 682	-5 560 064
Årets avskrivningar	-525 618	-525 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 611 300	-6 085 682
Utgående redovisat värde	113 928 062	114 453 680
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	96 000 000	96 000 000
Bokfört värde byggnader	65 871 062	66 396 680
Bokfört värde mark	48 057 000	48 057 000
	113 928 062	114 453 680

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	1 185	968
Bankkonto i Danskebanken genom ekonomisk förvaltare	1 491 117	4 929
Bankkonto i Handelsbanken genom ekonomisk förvaltare	0	3 057 568
	1 492 302	3 063 465

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'NA' and '21'.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	32 542	31 073
Kabel Tv	8 830	8 391
Bostadsrätterna	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	15 214	13 196
Trafikkontoret		0
	62 586	58 660

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,457	2024-02-28	13 331 596	13 531 596
Swedbank	4,557	2024-02-28	13 331 596	13 531 596
Handelsbanken	0,990	2025-03-01	11 500 000	11 500 000
			38 163 192	38 563 192
Kortfristig del av långfristig skuld			26 663 192	27 063 192

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numera att lån för omförhandling kommande år samt planerade amorteringar skall klassificeras som kortfristigt.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och avgiftsintäkter avisering KV1	243 371	4 929
Revision	15 000	15 000
Räntor	155 524	55 903
Övrigt (El, vatten och avfall fakturor som registrerades i 2023 men avser 2022)	132 522	46 459
	546 417	122 291

RM
SS
SS
ZR

Not 16 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Stockholm


Daniel Häggblom 240417
Ordförande


Nils Jörgen Roslund 20240417

Sofia Skoog


Sofia Skoog 240417


Johannes Yggmäsk

Roland Morad


Roland Morad 240414

Min revisionsberättelse har lämnats

22/4 2024


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sundby Äng
Org.nr 769612-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundby Äng 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, 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 Brf Sundby Äng för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den 22 april 2024


Peter Johansson
Auktoriserad revisor