

Årsredovisning

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

CHB AT
AE FN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRf Tivolit 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvaltar fastigheten Tivolit 2 sedan 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år. Avtalet kan sägas upp av fastighetsägaren tidigast år 2046. Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m. 2026-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 202 735 000 kr varav markvärdet motsvarar 121 428 000 kr och byggnadsvärdet 81 307 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.
Peab Markservice har ansvarat för trädgårdsskötsel och snöröjning.
Dashing Clean har utfört städningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Frida Nyström	Ordförande
Cajsa-Maria Bonnevier	Ledamot
Axel Tennemo	Ledamot
Adam Ekström	Ledamot
Carl Wiberg	Ledamot, avgått under året

Fanny Wessner	Suppleant
---------------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

CMB
AF
FN

Revisorer

Borev Revision, Peter Lindqvist Ordinarie

Valberedning

Johan Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2024 var 103 stycken upplåtna med bostadsrätt och 11 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen har 127 (fg år 126) medlemmar fördelade på 103 lägenheter. Under året har 19 medlemmar lämnat föreningen och 20 medlemmar har tillkommit.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad i slutet av 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrätterna med 15 % från den 1 januari 2024. Föreningen har under året upplåtit 3 lägenheter med bostadsrätt, nr 56, 63 och 133. Försäljning av tidigare hyresrätter ökar på föreningens likviditet men detta påverkar inte föreningens resultat. Det gör att resultat är ett stort underskott samtidigt som likviditeten ökat under året.

Föreningen har under året bytt en torktumlare och ett torkskåp i tvättstugorna samt påbörjat arbetet med en omfattande renovering av balkonger och fasader som kommer fortgå under 2025.

Avgifterna har höjts med 15 % från den 1 februari 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning, tkr	5 273	4 728	4 609	4 723	4 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 437	-3 182	-2 472	-2 834	-834
Soliditet, %	77	76	74	75	71
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	709	616	589	608	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	73	67	68	68	
Skuldsättning/kvm, kr	3 803	3 878	3 899	3 954	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 366	4 498	4 626	4 735	
Sparande/kvm, kr	41	-203	-45	60	
Räntekänslighet, %	6,15	7,31	7,86	7,79	
Energikostnad/kvm, kr	245	246	295	244	
Eget kapital, tkr	85 357	81 139	78 481	80 688	80 793
Taxeringsvärde, tkr	202 735	202 735	202 735	132 535	132 535
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 383	1 379	1 303	1 280	
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 683	1 660	1 503	1 465	
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	818	797	799	782	

CMB
AE
AT
FN

Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	11,92	12,07	12,22	18,96	22,95
Genomsnittlig skuldränta, %	2,97	1,83	1,23	0,90	1,01
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	143	143	143	20	
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	45	196	11	
Antal överlåtelse, bostäder	14	10	14	20	13
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	50 985	53 805	56 818	53 666	53 938

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder from räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt, hyresrätt och lokalytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 2 437 tkr. Som nämnts ovan så har föreningen upplåtit tre tidigare hyresrätter med bostadsrätt vilket inbringar likviditet till föreningen men som inte påverkar resultatet. Vidare har föreningen en ganska stor avskrivning (cirka dubbelt så stor som föreningens uppskattade framtida underhåll). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

CMB AT
AE FN

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 239 975	28 688 893	2 536 308	-19 144 403	-3 181 708
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 181 708	3 181 708
Förändring fond yttre underhåll			910 000	-910 000	
Förändring instaser	1 968 779	4 686 221			
Årets resultat					-2 436 788
Belopp vid årets utgång	74 208 754	33 375 114	3 446 308	-23 236 111	-2 436 788

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-23 236 111
Årets resultat	-2 436 788
Summa	-25 672 899

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	910 000
lanspråktagande av yttre fond	-797 201
Balanseras i ny räkning	-25 785 698
Summa	-25 672 899

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

CHB AT
AE FN

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 273 463	4 727 815
Övriga rörelseintäkter		114 489	266 139
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 387 952	4 993 954
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 150 715	-5 674 053
Personalkostnader	8	-124 338	-159 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 901 717	-1 901 717
Summa rörelsekostnader		-7 176 770	-7 735 091
Rörelseresultat		-1 788 818	-2 741 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 376	10 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 346	-451 503
Summa finansiella poster		-647 970	-440 571
Resultat efter finansiella poster		-2 436 788	-3 181 708
Resultat före skatt		-2 436 788	-3 181 708
Årets resultat		-2 436 788	-3 181 708

CMB AT
AE FN

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	95 637 747	97 364 009
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	11, 12	3 635 439	3 810 894
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>99 273 186</i>	<i>101 174 903</i>
Summa anläggningstillgångar		99 273 186	101 174 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 782	62 412
Övriga fordringar		219 424	209 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344 146	334 519
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>633 352</i>	<i>606 335</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 042 808	5 387 756
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>11 042 808</i>	<i>5 387 756</i>
Summa omsättningstillgångar		11 676 160	5 994 091
SUMMA TILLGÅNGAR		110 949 346	107 168 994

CMB
AE
AF
FN

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 208 754	72 239 975
Upplåtelseavgifter		33 375 114	28 688 893
Fond för yttre underhåll		3 446 308	2 536 308
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>111 030 176</i>	<i>103 465 176</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 236 111	-19 144 403
Årets resultat		-2 436 788	-3 181 708
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-25 672 899</i>	<i>-22 326 111</i>
Summa eget kapital		85 357 277	81 139 065
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	14 805 035	11 700 000
Summa långfristiga skulder		14 805 035	11 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	9 367 500	12 777 535
Förskott från medlemmar		13 634	32 199
Leverantörsskulder		410 239	647 462
Skatteskulder		401 666	389 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		593 995	483 721
Summa kortfristiga skulder		10 787 034	14 329 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 949 346	107 168 994

CMB AT
AE FN

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 788 818	-2 741 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 901 717	1 901 717
Erhållen ränta	75 376	10 932
Erlagd ränta	-723 346	-451 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-535 071	-1 279 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-27 017	-52 419
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-132 860	-70 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-694 948	-1 402 641
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-	491 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	491 573
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 968 779	1 268 170
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 686 221	3 571 830
Utbetalning, amortering av lån	-305 000	-305 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 350 000	4 535 000
Årets kassaflöde	5 655 052	3 623 932
Likvida medel vid årets början	5 387 756	1 763 823
Öresavrundning	-	1
Likvida medel vid årets slut	11 042 808	5 387 756

CHB AT
AE FN

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,31	76
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Fastighetsförbättringar	2,5-5	20-40

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter, bostäder		3 927 908	3 350 776
Hysesinstäkter, bostäder		900 539	973 041
Hysesintäkter, lokaler		232 419	226 634
Hysesintäkter, p-platser		183 469	157 515
Övernattningsslägenhet		29 200	19 950
Öres- och kronutjämning		-72	-101
Summa		5 273 463	4 727 815

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, bredband och fastighetsel.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Gemensamma utrymmen		132 572	1 297 011
Installationer		54 298	329 921
Markytor		171 342	87 041
P-platser		12 763	-
Huskropp utvändigt		47 114	163 543
Summa		418 089	1 877 516

CMB
AE
Ar
FN

Not 4	Planerat underhåll	2024	2023
	Tvättstuga	77 776	–
	Huskropp utsida	719 425	–
	Summa	797 201	–

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	137 500	130 000
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	209 189	276 828
	Städning	165 765	167 725
	Övriga besiktningar/kontroller	15 365	2 600
	Serviceavtal	78 396	45 253
	Bevakningskostnader, uttryckning/jour	5 540	2 689
	Fastighetsel	168 533	175 626
	El till bergvärme	884 354	970 026
	Vatten och avlopp	506 328	405 102
	Avfallshantering	245 728	198 332
	Fastighetsförsäkring	246 098	225 803
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	1 807	1 807
	Kabel-TV	37 588	35 306
	Bredband	192 857	187 672
	Ersättning till medlem	–	3 000
	Summa	3 331 348	3 264 069

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	17 350	17 350
	Fastighetsavgift	185 820	181 146
	Summa	203 170	198 496

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 169	22 212
	Telefon och post	8 641	8 556
	Datakommunikation/hemsida	1 721	1 521
	Revisionsarvode	25 538	20 688
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	1 407	–
	Ekonomisk förvaltning	148 644	144 984
	Avgifter till bolagsverket	1 600	800
	Föreningsavgifter	5 681	5 730
	Bankkostnader	4 928	4 954
	Övriga externa tjänster	173 578	124 527
	Summa	400 907	333 972

CMB
AE
AT
FN

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	94 614	121 233
	Sociala avgifter	29 724	38 088
	Summa	124 338	159 321

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-14 498 966	-13 091 345
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-15 906 587	-14 498 966
	Redovisat värde	91 495 413	92 903 034

Not 10	Bergvärme	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Utgående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Ingående avskrivningar	-1 911 846	-1 593 205
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-318 641	-318 641
	Utgående avskrivningar	-2 230 487	-1 911 846
	Redovisat värde	4 142 334	4 460 975

Not 11	Fönsterbyte	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-1 291 345	-1 173 950
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-1 408 740	-1 291 345
	Redovisat värde	3 287 063	3 404 458

CHB
AF
AF
FN

Not 12	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-754 781	-696 721
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-812 841	-754 781
	Redovisat värde	348 376	406 436

Not 13	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, ränta 2,27%, villkorsändras 2026-03-30	11 700 000	11 820 000
	Stadshypotek, ränta 2,47%, villkorsändras 2027-12-01	3 285 035	3 345 035
	Stadshypotek, ränta 3,90%, villkorsändras 2025-01-02	9 187 500	9 312 500
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-9 367 500	-12 777 535
	Summa	14 805 035	11 700 000

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Lånet som villkorsändrades 2025-01-02 har bundits i 4 år till en ränta på 3,00%.

Föreningen löpande amortering är 305 000 kr/år.

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	Summa ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000

CMB AT
AE FN

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 15% från 2025-02-01.

UNDERSKRIFTER

Hägersten 20 / 3 - 2025



Frida Nyström



Axel Tennemo



Cajsa-Maria Bonnevier



Adam Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 28 / 3 - 2025



Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tivolit 2, org.nr 769617-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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*. 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 Tivolit 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den 28 mars 2025



Peter Lindqvist
Revisor