

Årsredovisning för

Brf Slottsholmen

769616-9403



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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsholmen, 769616-9403, med säte i Västerviks kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-12.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsfastigheten Slottsholmen 1 med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017 och adressen är Slottsholmsvägen 10 A - 10 B i Västervik.

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Taxeringsvärde: 39 400 000 Mark: 5 400 000 Byggnad: 34 000 000

Skatter och avgifter

Total bostadsarea: 2 034 kvm

Föreningen är momspliktig för 110 m²

Då fastigheten består av ett nyproducerat flerbostadshus, föreligger ingen fastighetsskatt eller fastigavgift de första 15 åren.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
Totalt	28

P-platser **22**

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning K3 vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort i balansräkningen.

12

Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som upprättats 2023 av styrelsen, den används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas i underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret sker med 94 179 tkr och därefter 101 161 tkr som är den rekommenderade avsättningen enligt planen.

Inga större underhåll planeras dom första 11 åren efter att fastigheten nyproducerades 2018.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Lönn	Ordförande	2025
Lars Rosén	Ledamot	2025
Jonas Bergman	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Nilsson	Suppleant	2024
Revisor		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Nilsson	Autoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Bergman		2024
Liselotte Rosén		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 års besiktning av fastigheten har gjorts men det återstår några åtgärder att hantera. OVK-besiktning har utförts och godkänts

Sammanträden

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten.
Styrelserna i brf Slottsholmen och brf Stegeholm har haft 6 arbetsmöten rörande vår gemensamhetsanläggning där anteckningar skrivs och dokumenteras.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2023.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Årsavgiften har sen upplåtelse skrevs, aldrig höjts.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om fortsatt oförändrad årsavgift.

Förvaltning

Styrelsen sköter den ekonomiska förvaltningen och beställningar av varor och tjänster.

Föreningen har under verksamhetsåret ingått avtal med följande:

Nya avtal

Teknisk förvaltning
Teknisk delning
Elmätare
El och elhandel
Automatiskt Brandlarm

Leverantör/Partner

Kyl-Bergman
Brf Slottsholmen och On Water
Brf Stegeholm
Västervik Miljö & Energi
Securitas

Föreningens övriga befintliga avtal:**Avtal**

Bokslut/årsredovisning
Fastighetsskötsel
Hissar 24/7
Bredband/TV
Brandlarm
Brandskydd
Parkering
Porttelefon

Leverantör

Ekovik Redovisningsbyrå
Silwer Bemanning
Kone
Telia
Västerviks Räddningstjänst
Securitas
Securitas
Telavox

Övrigt

Fastigheten värms upp med hjälp av bergvärme och solceller på taken för både elproduktion och varmvatten, fastigheten har energiklass C och energiprestanda 39 kWh/m² och år.

För medlemmarnas säkerhet finns både automatiskt brandlarm och sprinkler i samtliga utrymmen.

För dricksvatten har fastigheten en avsaltningsanläggning som till stora delar drivs av en ytterligare anläggning av solcellspaneler.

Fastigheten är tredimensionellt indelad och har gemensamhetsanläggning med annan bostadsrättsförening som har lokaler där det drivs Hotell & Restaurang.

- " Gym finns i fastigheten
- " Fiber finns indraget i fastigheten.
- " Bredband och TV Telia bas-utbud ingår i avgiften
- " Laddstolpar för elbilar finns i gemensamhetsanläggning.
- " Båtplats bakom fastigheten i gästhamnen finns att hyra för medlemmar.
- " Parkeringsplats finns att hyra till dags dato.
- " Gästparkering erbjuds.
- " Föreningen har en egen kommunikations-applikation "Your Block" för meddelanden och bokningar för medlemmarna.

Fastigheten är unik och byggd på fast mark mitt i havet mellan Skeppsbrofjärden och Gamlebyviken och det är havsutsikt i alla 4 väderstreck. 

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (kk)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 752	1 759	1 710	1 564
Rörelsens intäkter	2 127	2 179	2 703	2 363
Resultat efter finansiella poster	-1 232	-783,1	-693,4	-1 470
Resultat exklusive avskrivningar	479	928	1 018	241
Balansomslutning	140 066	141 883	144 164	145 632
Soliditet %	87	86,4	85,6	86
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	785	785 kr		
Skuldsättning, kr/kvm	8 981	9 291 kr		
Sparande, kr/kvm	235	489		
Räntekänslighet, %	11,4	11,8		
Energikostnader, kr/kvm	133	121		

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 740 000	335 079	2 352 937	-783 142
Disposition av årsstämmobeslut			-877 321	783 142
Reservering underhållsfond		94 179		
Årets resultat				-1 232 272
Vid årets slut	120 740 000	429 258	1 475 616	-1 232 272

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	1 475 615
årets resultat	-1 232 271
Summa	243 344
avsättning till fond för yttre underhåll	94 179
balanseras i ny räkning	149 165
Summa	243 344

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 752 309	1 759 250
Övriga rörelseintäkter	4	374 761	419 835
		<u>2 127 070</u>	<u>2 179 085</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-862 406	-846 005
Övriga externa kostnader	6	-145 342	-123 237
Personalkostnader	7	-101 470	-86 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 711 008	-1 711 008
Rörelseresultat		<u>-693 156</u>	<u>-587 742</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 821	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-555 937	-195 400
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 232 272</u>	<u>-783 142</u>
Resultat före skatt		<u>-1 232 272</u>	<u>-783 142</u>
Årets resultat		<u>-1 232 272</u>	<u>-783 142</u>

rw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	139 198 171	140 909 179
		<u>139 198 171</u>	<u>140 909 179</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 198 171</u>	<u>140 909 179</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- avgifts- och hyresfordringar	13	41 853	37 725
Övriga fordringar	14	574	763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 718	46 890
		<u>96 145</u>	<u>85 378</u>
Kassa och bank	16	771 227	888 079
Summa omsättningstillgångar		<u>867 372</u>	<u>973 457</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>140 065 543</u>	<u>141 882 636</u>

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 740 000	120 740 000
Fond för yttre underhåll		429 258	335 079
		<u>121 169 258</u>	<u>121 075 079</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 475 615	2 352 937
Årets resultat		-1 232 272	-783 142
		<u>243 343</u>	<u>1 569 795</u>
Summa eget kapital		<u>121 412 601</u>	<u>122 644 874</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	17 637 500	11 425 000
		<u>17 637 500</u>	<u>11 425 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		630 000	7 472 500
Leverantörsskulder	18	14 289	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	371 153	327 262
		<u>1 015 442</u>	<u>7 812 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>140 065 543</u>	<u>141 882 636</u>

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 232 272	-783 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 711 008	1 711 008
		<u>478 736</u>	<u>927 866</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		478 736	927 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 768	295 659
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		45 180	-26 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		513 148	1 197 403
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-630 000	-1 472 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-630 000	-1 472 500
Årets kassaflöde		-116 852	-275 097
Likvida medel vid årets början		888 079	1 163 176
Likvida medel vid årets slut		771 227	888 079

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Erhållen ränta	16 821	0
Erlagd ränta	555 937	195 400

Not Likvida medel

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	771 227	888 079
	771 227	888 079

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

m

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad - Stomme	100
Byggnad - Fasad	50
Byggnad - Tak	40
Byggnad - Fönster	50
Byggnad - Installationer (El och VA)	50
Byggnad - Installationer (Ventilation)	30
Byggnad - Installationer (Värme)	60
Byggnad - Installationer (Hiss)	40
Byggnad - Yttre ytskikt (golv, väggar och innertak)	25

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar enligt ovan.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt
Räntebärande skulder på balansdagen / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter
Justerat resultat / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / Årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnader för värme, el och vatten / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 519 224	1 519 224
Hyror, p-platser	123 700	131 800
Hyror, övriga	78 348	78 348
Andrahandsupplåtelseavgift	4 782	8 325
Överlåtelseavgift	3 936	1 208
Övriga intäkter	22 319	20 345
Summa	1 752 309	1 759 250

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fakturerade kostnader	374 761	392 172
Försäkringsersättningar	0	27 663
Summa	374 761	419 835

Not 5 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	31 945	46 148
Försäkringspremier	20 665	19 379
Systematiskt brandskyddsarbete	19 265	3 822
Serviceavtal	24 891	94 579
Obligatoriska besiktningar	53 407	7 007
5 års besiktningsskostnader	52 025	
Gemensamma kostnader Stegeholm	321 234	361 355
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	345	6 779
Vatten och avlopp	114 063	90 542
Fastighetsel	156 061	154 582
Sophantering och återvinning	41 396	37 928
Städning och renhållning	27 108	23 884
Summa	862 405	846 005

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode, administration	13 623	30 022
IT-kostnader	3 651	4 791
Lämnat skadestånd	20 026	0
Bredband och TV-utbud	76 374	49 068
Arvode, yrkesrevisor	24 606	31 411
Telefon och porto	228	224
Bankkostnader	1 959	2 000
Övriga förvaltningskostnader	4 875	5 722
Summa	145 342	123 238

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar	51 200	39 450
Styrelsearvoden	26 250	24 149
Övriga personalkostnader	0	2 996
Sociala kostnader	24 020	19 982
	101 470	86 577

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	1 711 008	1 711 008
Totalt	1 711 008	1 711 008

2

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	16 821	0
Summa	16 821	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	555 937	195 400
Summa	555 937	195 400

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	151 990 000	151 990 000
Vid årets slut	151 990 000	151 990 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 080 821	-9 369 813
-Årets avskrivning	-1 711 008	-1 711 008
Vid årets slut	-12 791 829	-11 080 821
Redovisat värde vid årets slut	139 198 171	140 909 179
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	52 319 615	52 319 615
Taxeringsvärden		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	5 400 000	5 400 000
Summa	39 400 000	39 400 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
Summa ställda säkerheter	23 000 000	23 000 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	41 853	37 725
Summa	41 853	37 725

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	574	763
Summa	574	763

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 110	20 665
Övriga poster	31 607	26 226
	53 717	46 891

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	771 227	888 079
Summa	771 227	888 079

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Skuldbelopp	Ränta %	Amort nästa år	Lösen lån / räntejust
Stadshypotek	6 055 000	0,78	0	2025-12-01
Stadshypotek	5 527 500	3,99	0	2024-12-01
Stadshypotek	6 685 000	4,59	630 000	2024-11-20
Summa	18 267 500		630 000	

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 630 000 kr varför den del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 520 000 till betalning mellan två och fem år efter balansdagen. Resterande skuld 12 597 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	14 289	13 000
Summa	14 289	13 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	37 400	27 200
Upplupna sociala avgifter	19 998	16 134
Upplupna räntekostnader	57 267	55 976
Upplupna elkostnader	18 314	13 754
Upplupna vattenavgifter	11 155	6 496
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 275
Upplupna kostnader bokslut	12 000	10 000
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	26 250	24 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 332	144 170
Övrigt	45 437	6 107
Summa	371 153	327 262

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

~

Underskrifter

Västervik 2024-04-05

A large, stylized blue ink signature of Jörgen Lönn.

Jörgen Lönn
Styrelseordförande

A blue ink signature of Lars Rosén.

Lars Rosén

A blue ink signature of Jonas Bergman.

Jonas Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2024

A blue ink signature of Johan Nilsson.

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsholmen
organisationsnummer 769616-9403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

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. Risker 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 Slottsholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Västervik den 8/4 2024



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor