

fastum



14

ÅRSREDOVISNING 2024 Brf Kox i Stockholm

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

W

Styrelsen för Brf Kox i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckning Dagakarlen 39 i Stockholm och byggdes 1984. Brf registrerades 30 december 1998 och nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket 3 december 2019. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001 och fastigheten förvärvades 1 juni 2001. Under 2010 ändrades föreningens stadgar och numera heter föreningen Brf Kox i Stockholm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen är ett privat bostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening. I fastigheten finns inga lokaler som hyrs ut. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägget betalas av den enskilde medlemmen i hemförsäkringen.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1984 och består av ett flerbostadshus med två trapphus i fem våningar. Den sammanlagda lägenhetsytan är enl. taxeringsbeskedet 2 771 kvm. Antalet lägenheten är 34 varav 10 är 2 rok, 2 är 3 rok och 22 är 4 rok. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren som ägs av föreningen. I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare, en mangel och en dusch. Fastigheten uppvärms av fjärrvärme. På gården finns en föreningslokal som används av styrelsen och lånas ut kostnadsfritt till medlemmarna. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Fastigheten har ett garage med 22 bilplatser som endast hyrs ut till medlemmarna. Uppvärmnings- och vattenkostnad samt bredband 1000/500 Mbit/s via fiber ingår i månadsavgiften. Föreningen har avtal med Tele 2 och Ownit som ger medlemmarna möjlighet att teckna olika TV och bredbandstjänster.

Fastighetsförvaltning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

W

Föreningen har löpande avtal:

För ekonomisk förvaltning med Fastum AB (t o m dec 2024)
För teknisk förvaltning med K.G. Nilsson Entreprenad
För hushållsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB
För hantering av miljöavfall med Veolia Recycling Solutions Sweden AB
För städning med Mickes Fönsterputs och Städ AB
För fjärrvärme med Stockholms Exergi AB
För elnätet med Ellevio AB
För elleverans med Nordic Green Energy AB
För distribution för bredband och TV med Tele 2
För distribution av bredband, TV och ip telefoni med Ownit Bredband AB
För service av garageport mes ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB
För service av hissarna med S:t Eriks Hiss AB
För klottersanering med Vi Rengör Sverige AB
För besiktning av hissar och garageport med DEKRA Industrial AB
För takskottning med F. M. J. Entreprenad AB
För lås med Södermalms Lås

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningsfrågor

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34. Juridisk person får inte vara medlem i föreningen. Under året har en lägenhet hyrts ut i andra hand. Uthyrningen löper ett år i taget.

Tre lägenheter (2 rok) har bytt ägare. Två på Kocksgatan 30 och en på Kocksgatan 32.

Information

Ett antal meddelanden har skickats till medlemmarna som komplement till hemsidan.
En hel del information ang. föreningen (stadgar, interna regler, årsredovisningar m m) finns på www.brfkox.se

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till stämman den 23 maj 2024.

Xenofon -Fontas- Pagalias	Ordförande (ett år till)
Jörgen Sundblad	Kassör
Raffaele Di Tommaso	Sekreterare (ett år till)
Anders Myrdal	Ledamot
Martin Creatorn	Ledamot
David Elfdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden för Jörgen Sundblad och David Elfdahl. Anders Myrdal flyttar och skall ersättas på ett år.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.



Revisor

Mats Lehtipalo, Godkänd revisor, Adeco Revisorer KB

Föreningsvald granskare

Verner Stadthagen

Valberedning

Almasa Koldzo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket har målats och stuprören har setts över.

Garageportens elektronik att bytas ut

Spolning av stammar och sticken i samtliga lägenheter samt stuprören (både på gatan och gården)..

Besiktning av maskinerna i tvättstugan.

Besiktning av skyddsutrymmen och tillhörande utrustning (källaren) godkänd.

Diverse små reparationer och förbättringar har gjorts i båda fastigheten (trapphusen, undercentralen, ventilation).

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 189	2 138	2 119	1 891
Resultat efter finansiella poster	-480	102	-271	-4 000
Soliditet (%)	79	78	78	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	604	604	604
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 430	2 581	2 725	3 434
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 044	3 233	3 414	4 302
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	152	173	98
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	149	152	170	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	78	78	88

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

44

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 429 998 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

U

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 024 004	2 133 807	273 645	-5 383 419	102 282	35 150 319
Disposition av föregående års resultat:			-15 909	118 191	-102 282	0
Årets resultat					-479 735	-479 735
Belopp vid årets utgång	38 024 004	2 133 807	257 736	-5 265 228	-479 735	34 670 584

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 265 228
årets förlust	-479 735
	-5 744 963

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	386 526
ianspråktagande yttre fond	-429 998
i ny räkning överföres	-5 701 491
	-5 744 963

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

4

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 189 474	2 137 788
Övriga rörelseintäkter		20 323	44 419
Summa rörelseintäkter		2 209 797	2 182 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 547 407	-964 627
Övriga externa kostnader	4	-220 017	-208 937
Personalkostnader	5	-152 100	-136 000
Avskrivningar		-412 918	-463 253
Summa rörelsekostnader		-2 332 442	-1 772 817
Rörelseresultat		-122 645	409 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 178	3 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 268	-310 914
Summa finansiella poster		-357 090	-307 108
Resultat efter finansiella poster		-479 735	102 282
Årets resultat		-479 735	102 282

4

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8

42 245 617

42 655 823

Inventarier, verktyg och installationer

9

2 709

5 421

Summa materiella anläggningstillgångar

42 248 326

42 661 244

Summa anläggningstillgångar

42 248 326

42 661 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 449 435

1 974 598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

42 329

163 284

Summa kortfristiga fordringar

1 491 764

2 137 882

Summa omsättningstillgångar

1 491 764

2 137 882

SUMMA TILLGÅNGAR

43 740 090

44 799 126

44

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 157 810	40 157 810
Fond för yttre underhåll	257 736	273 645
Summa bundet eget kapital	40 415 546	40 431 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 265 228	-5 383 419
Årets resultat	-479 735	102 282
Summa fritt eget kapital	-5 744 963	-5 281 137
Summa eget kapital	34 670 583	35 150 318

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 110 000	5 825 000
Summa långfristiga skulder		2 110 000	5 825 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 325 000	3 135 000
Förskott från kunder		6 600	6 600
Leverantörsskulder		85 014	78 091
Skatteskulder		146 286	142 512
Övriga skulder		590	54 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	396 017	407 312
Summa kortfristiga skulder		6 959 507	3 823 808

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 740 090

44 799 126

W

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-479 735

102 282

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

412 918

463 253

Förändring skatteskuld/fordran

3 774

7 650

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-63 043

573 185

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

192 113

71 484

Förändring av kortfristiga skulder

-58 075

130 222

Kassaflöde från den löpande verksamheten

70 995

774 891

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-525 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-525 000

-500 000

Årets kassaflöde

-454 005

274 891

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 850 478

1 575 587

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 396 473

1 850 478

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Hissrenovering	10 år
Fastighetsförbättring	20 år
Bredband	20 år
Ventilation	25 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 735 442	1 672 716
P-plats och garage	381 000	392 040
Kabel-TV och bredband	73 032	73 032
	2 189 474	2 137 788

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Städ	73 705	53 790
Hisskostnader	20 794	13 465
Reparationer	307 039	153 564
Reparation hissar	1 161	12 539
Planerat underhåll	431 785	0
Fastighetsel	149 782	170 555
Fjärrvärme	306 344	303 266
Vatten- och avlopp	60 230	55 113
Avfallshantering	52 367	41 574
Fastighetsförsäkring	55 073	50 169
Kabel-tv	11 916	11 200
Bredband	73 032	73 032
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	1 364	478
Serviceavtal	0	6 250
Övriga driftkostnader	2 815	581
Hyra entrémattor	0	6 061
Fastighetsskötsel	0	12 990
	1 547 407	964 627



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	18 420	18 420
Fastighetsavgift	55 420	54 026
Telefoni	2 933	4 018
Hemsida	3 538	1 729
Porto	2 391	3 989
Revisionsarvode	24 500	23 250
Ekonomisk förvaltning	103 369	93 500
Bankkostnader	2 497	3 475
Övriga poster	6 948	6 530
	220 016	208 937

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	117 000	104 000
Sociala avgifter	35 100	32 000
	152 100	136 000

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 605 719	31 605 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 605 719	31 605 719
Ingående avskrivningar	-5 188 962	-4 868 962
Årets avskrivningar	-320 000	-320 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 508 962	-5 188 962
Redovisat värde mark	15 468 631	15 468 631
Utgående värde mark	15 468 631	15 468 631
Utgående redovisat värde	41 565 388	41 885 388
Taxeringsvärden byggnader	42 842 000	42 842 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	128 842 000	128 842 000

44

Not 7 Ventilationsanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	935 874	935 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	935 874	935 874
Ingående avskrivningar	-664 933	-627 498
Årets avskrivningar	-37 435	-37 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-702 368	-664 933
Utgående redovisat värde	233 506	270 941

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 911	2 472 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 911	2 472 911
Ingående avskrivningar	-1 973 416	-1 878 835
Årets avskrivningar	-52 771	-94 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 026 187	-1 973 416
Utgående redovisat värde	446 724	499 495

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 754	184 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 754	184 754
Ingående avskrivningar	-179 333	-168 096
Årets avskrivningar	-2 712	-11 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 045	-179 333
Utgående redovisat värde	2 709	5 421



Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 961	124 120
Avräkningskonto förvaltare	1 396 474	1 850 478
	1 449 435	1 974 598

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	3 024	2 979
Fastum AB	0	24 125
Brandkontoret	23 920	21 584
S:t Eriks Hiss AB	7 542	4 925
Ownit	6 086	6 086
Brf Kocksgatan 28	0	4 642
Fjärrvärme Invest 24	0	97 186
BRF NET	1 757	1 757
	42 329	163 284

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,950		0	1 060 000
Nordea	4,678		0	1 975 000
Nordea	4,110	2025-02-19	5 825 000	5 925 000
Nordea	3,200	2026-03-18	2 610 000	0
			8 435 000	8 960 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 325 000	-3 920 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 6 325 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 8 435 000 kr

4

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	33 174	34 683
Styrelsearvoden	111 600	97 600
Sociala avgifter	53 270	40 031
Upplupna kostnader	197 973	72 093
Förutbetalda avgifter och hyror	0	162 905
	396 017	407 312

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

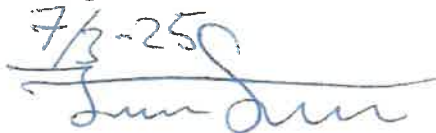
Stockholm den 7/3-2025

Fontas Xenofon Pagalias
Ordförande

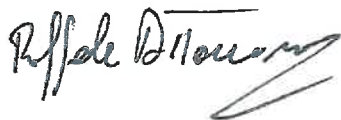


7/3-2025

Jörgen Sundblad



Raffaele Di Tommaso



Anders Myrdal



Martin Creatorn



7/3-25

David Elfdahl



Vår revisionsberättelse har lämnats

8/3-2025



Verner Stadthagen
Föreningsvald granskare



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor
Adeco Revisorer KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kox i Stockholm
Org.nr. 769603-7808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kox i Stockholm för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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 har identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kox i Stockholm för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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, eller
- 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 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 8 april 2025


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Verner Stadthagen
Lekmannarevisor