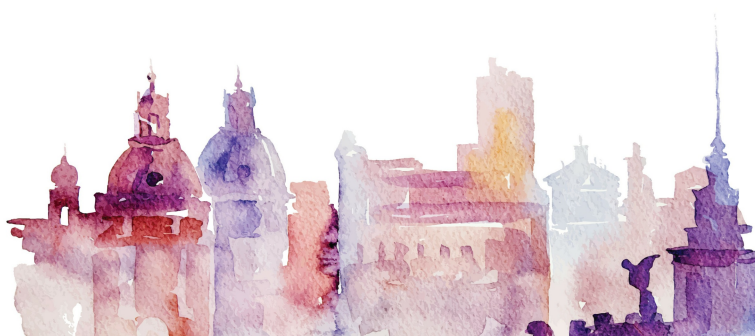


# Brf Sjöraen 23

Org.nr: 769603-2742

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter

2  
7  
8  
10  
11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöraen 23, organisationsnummer 769603-2742, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades den 28 juni 1998. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkrad hos IF.

### **Styrelse**

Ordförande Noor Nordahl Agervald

Ledamot Magnus Agervald

Ledamot Anders Limé

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Noor Agervald, Magnus Agervald, Anders Limé

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.

Extra stämma hölls 2024-12-04.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ny styrelsemedlem samt höjning av avgiften.

### **Revisor**

Martin Nord- Baker Tilly Norrköping AB



### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Döbelnsgatan 41

Fastighetsbeteckning: Sjöraen 23.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------|--------------------------|
| 1 rok        | 4         | 140                      |
| 1 rok/vrå    | 1         | 35                       |
| 2 rok        | 10        | 700                      |
| 3 rok        | 1         | 70                       |
| 4 rok        | 1         | 148                      |
| <b>Summa</b> | <b>17</b> | <b>1 093</b>             |

**Totalt antal bostadslägenheter: 17**

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningen har avtal med Hissen AB avseende hisskötseln och med BK Fastighetsservice AB vad avser jour.

### Föreningsfrågor

Inga löner och ersättningar har utgått till styrelsen under året.

Föreningen är fortsatt helt skuldfri och har god tillgång på likvida medel.

---

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inget väsentligt har hänt under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 2 överlåtelser skett.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

**17 bostadsrätter**

**23 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024   | 2023    | 2022   | 2021    |
|----------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 485    | 485     | 428    | 414     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 283  | - 1 448 | - 479  | - 1 066 |
| Soliditet, %                                       | 99     | 99      | 99     | 99      |
| Balansomslutning, tkr                              | 11 085 | 11 344  | 12 564 | 13 041  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                      | 443    | 443     | 385    | 385     |
| Skuldsättning / kvm                                | 0      | 0       |        |         |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt       | 0      | 0       |        |         |
| Sparande / kvm                                     | 0      | 5       |        |         |
| Räntekänslighet                                    | 0      | 0       |        |         |
| Energikostnad / kvm                                | 240    | 227     |        |         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99     | 92      |        |         |

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

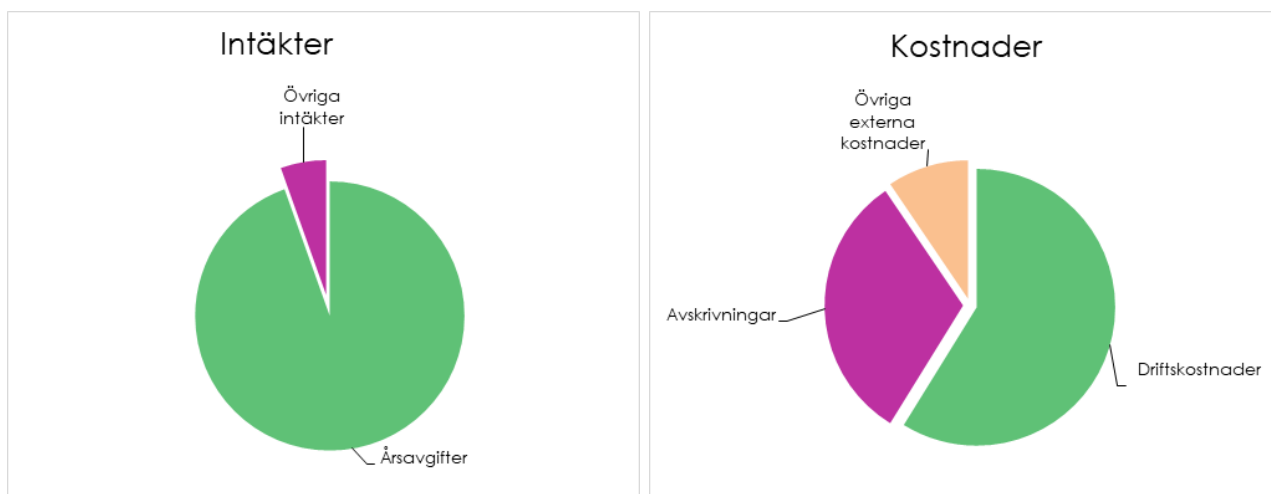
**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 20% från och med 2025-04-01.



## Förändringar i eget kapital

|                                                | Insatser          | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 11 839 627        | 12 988 719             | 1 220 029                   | -13 379 038            | -1 447 832        |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                   |                        |                             |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                   |                        | 171 600                     | -171 600               |                   |
| Balanseras i ny räkning                        |                   |                        |                             | -1 447 832             | 1 447 832         |
| Årets resultat                                 |                   |                        |                             |                        | -282 536          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>11 839 627</b> | <b>12 988 719</b>      | <b>1 391 629</b>            | <b>-14 998 470</b>     | <b>-282 536</b>   |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 14 998 470        |
| Årets resultat      | - 282 536           |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 15 281 006</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 171 600             |
| Balanseras i ny räkning              | - 15 452 606        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>- 15 281 006</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

**RÖRELSEINTÄKTER**

|                              |   |                |                |
|------------------------------|---|----------------|----------------|
| Nettoomsättning              | 1 | 484 884        | 484 851        |
| Övriga rörelseintäkter       |   | 4 510          | 15 981         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |   | <b>489 394</b> | <b>500 832</b> |

**RÖRELSEKOSTNADER**

|                               |   |                 |                   |
|-------------------------------|---|-----------------|-------------------|
| Driftkostnader                | 2 | -466 019        | -1 661 168        |
| Övriga externa kostnader      | 3 | -75 127         | -61 046           |
| Avskrivningar                 |   | -251 124        | -251 142          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b> |   | <b>-792 270</b> | <b>-1 973 356</b> |

**RÖRELSERESULTAT****-302 876**      **-1 472 524****FINANSIELLA POSTER**

|                                                  |  |               |               |
|--------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 20 626        | 24 715        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -286          | -23           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>20 340</b> | <b>24 692</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-282 536**      **-1 447 832****RESULTAT FÖRE SKATT****-282 536**      **-1 447 832****ÅRETS RESULTAT****-282 536**      **-1 447 832**

# Balansräkning

## TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

10 293 817

10 544 941

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 293 817**

**10 544 941**

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**10 293 817**

**10 544 941**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

7 509

4 931

Övriga fordringar

32 261

31 360

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

52 061

44 698

**Summa kortfristiga fordringar**

**91 831**

**80 989**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

699 385

717 741

**Summa kassa och bank**

**699 385**

**717 741**

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**791 216**

**798 730**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 085 033**

**11 343 671**



# Balansräkning

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 828 346

24 828 346

Fond för yttre underhåll

1 391 629

1 220 029

#### Summa bundet eget kapital

26 219 975

26 048 375

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 998 470

-13 379 038

Årets resultat

-282 536

-1 447 832

#### Summa fritt eget kapital

-15 281 006

-14 826 870

### SUMMA EGET KAPITAL

10 938 969

11 221 505

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

69 612

38 301

Skatteskulder

1 673

2 333

Övriga skulder

0

1 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

74 779

80 132

#### Summa kortfristiga skulder

146 064

122 166

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 085 033

11 343 671

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -302 876                 | -1 472 524               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 251 124                  | 251 142                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>-51 752</b>           | <b>-1 221 382</b>        |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 20 626                   | 24 715                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -286                     | -23                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-31 412</b>           | <b>-1 196 690</b>        |
| <b>förändringar av rörelsekapital</b>                                               |     |                          |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     |     | -10 842                  | -14 670                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                        |     | 23 899                   | 27 588                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-18 355</b>           | <b>-1 183 772</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Upplåtelseavgifter                                                                  |     |                          | 199 999                  |
| Insatser                                                                            |     |                          | 1                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |                          | <b>200 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-18 355</b>           | <b>-983 772</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>717 741</b>           | <b>1 701 513</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>699 386</b>           | <b>717 741</b>           |

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång       | Nyttjandeperiod (år) | Avskrivning (%) |
|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Byggnad                   | 50                   | 2               |
| Stamreovering 2006        | 50                   | 2               |
| Hiss 2006                 | 25                   | 4               |
| Takreovering 2008         | 40                   | 2,5             |
| Säkerhetsdörrar 2007      | 50                   | 2               |
| Balkonger och dörrar 2009 | 40                   | 2,5             |
| Takterass 2012            | 10                   | 10              |
| Elslingor 2012            | 10                   | 10              |
| Balkonger 2013            | 25                   | 4               |

| Not 1. Nettoomsättning        | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder          | 462 648        | 462 615        |
| Bredband                      | 22 236         | 22 236         |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>484 884</b> | <b>484 851</b> |

| Not 2. Driftkostnader                            | 2024           | 2023             |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsel                                     | 26 768         | 43 528           |
| Uppvärmning                                      | 190 580        | 168 144          |
| Vatten och avlopp                                | 45 225         | 35 944           |
| Sophämtning                                      | 33 348         | 25 770           |
| Grundavtal hiss                                  | 1 068          | 3 462            |
| Hissbesiktning                                   | 2 326          | 1 921            |
| Obligatoriska service- och besiktningsskostnader | 7 938          | 12 700           |
| Fastighetsstäd                                   | 34 026         | 32 352           |
| Bevakningskostnader                              | 3 715          | 3 591            |
| Bredband                                         | 21 009         | 20 928           |
| TV                                               | 8 848          | 9 915            |
| Försäkring                                       | 46 529         | 43 500           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | 27 710         | 27 013           |
| Reparation och underhåll                         | 16 929         | 542 756          |
| Reparation och underhåll VVS                     | 0              | 1 038            |
| Underhåll portar och lås                         | 0              | 4 966            |
| Underhåll el                                     | 0              | 24 694           |
| Underhåll tak                                    | 0              | 298 696          |
| Underhåll                                        | 0              | 360 250          |
| <b>Totalt driftkostnader</b>                     | <b>466 019</b> | <b>1 661 168</b> |

**Not 3. Övriga externa kostnader**

|                                        | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlems- och föreningsavgifter         | 4 440         | 0             |
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 36 960        | 34 800        |
| Extra ekonomisk förvaltning            | 2 189         | 1 219         |
| Revisionsarvode                        | 25 000        | 20 963        |
| Webbsida                               | 0             | 750           |
| Bankkostnader                          | 2 045         | 1 955         |
| Inkassokostnader                       | 455           | 240           |
| Övriga administrativa kostnader        | 800           | 1 119         |
| Föreningsomkostnader                   | 3 238         | 0             |
| <b>Totalt övriga externa kostnader</b> | <b>75 127</b> | <b>61 046</b> |

**Not 4. Byggnader och mark**

|                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 11 690 943        | 11 690 943        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 4 656 000         | 4 656 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>16 346 943</b> | <b>16 346 943</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 5 802 002       | - 5 550 860       |
| Årets avskrivningar                    | - 251 124         | - 251 142         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-6 053 126</b> | <b>-5 802 002</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>10 293 817</b> | <b>10 544 941</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader               | 15 200 000        | 15 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 42 000 000        | 42 000 000        |
|                                        | <b>57 200 000</b> | <b>57 200 000</b> |

**Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| IF-försäkringar     | 36 296            | 34 430            |
| Com Hem             | 2 223             | 2 212             |
| FRUBO AB            | 3 120             | 2 866             |
| FRUBO AB hemsida    | 750               | 750               |
| Bostadsrätterna     | 4 440             | 4 440             |
| Stockholms Stadsnät | 5 232             | 0                 |
| <b>Summa</b>        | <b>52 061</b>     | <b>44 698</b>     |

**Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fortum Värme/Markets AB     | 26 775            | 27 358            |
| Förskottsbet avgift/hyra    | 33 352            | 41 029            |
| Stockholm Vatten och Avfall | 13 045            | 10 294            |
| Ellevio AB                  | 1 607             | 1 450             |
| <b>Summa</b>                | <b>74 779</b>     | <b>80 131</b>     |

Not 7. Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 448 000        | 4 448 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>4 448 000</b> | <b>4 448 000</b> |

## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Noor Nordahl Agervald

Magnus Agervald

Anders Limé

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -  
Baker Tilly Norrköping AB

Martin Nord  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Brf Sjöraen 23 - årsredovisning 2024

ID: 359966e0-50d4-11f0-a00b-adb86a53b062

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-06-24

## Underskrifter

Brf Sjöraen 23  
noor.agervald@gmail.com  
Signerat: 2025-06-24 10:31 BankID NOOR NORDAHL AGERVALD

Brf Sjöraen 23  
anders.lime@gmail.com  
Signerat: 2025-06-24 13:33 BankID Anders Limé

Brf Sjöraen 23  
magnusagervald@gmail.com  
Signerat: 2025-06-24 12:15 BankID Magnus Jan Agervald

Baker Tilly Norrköping AB  
martin.nord@bakertilly.se  
Signerat: 2025-06-24 13:54 BankID MARTIN NORD

## Filer

| Filnamn                                  | Storlek  | Kontrollsumma                                                                   |
|------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| e30eca1c-58f0-4da6-aef9-05b14dd472a4.pdf | 625.3 kB | 8a70 09d0 d185 8a7c fe54 a833 5772 6d4c 72ec b917 e14b 2357 92cd 7625 c591 c3c3 |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                         |
|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025-06-24 | 10:23 | Skapat   Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100                      |
| 2025-06-24 | 10:31 | Signerat   Brf Sjöraen 23<br>Genomfört med: BankID av NOOR NORDAHL AGERVALD. IP: 79.136.58.62    |
| 2025-06-24 | 12:15 | Signerat   Brf Sjöraen 23<br>Genomfört med: BankID av Magnus Jan Agervald. IP: 193.234.157.4     |
| 2025-06-24 | 13:33 | Signerat   Brf Sjöraen 23<br>Genomfört med: BankID av Anders Limé. IP: 85.119.130.40             |
| 2025-06-24 | 13:54 | Signerat   Baker Tilly Norrköping AB<br>Genomfört med: BankID av MARTIN NORD. IP: 159.253.30.232 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Sjöraån 23

Org.nr 769603-2742

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöraån 23 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Sjöraån 23 för räkenskapsåret 2024 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.

Norrköping, den dag som framgår av min digitala signering

---

Martin Nord  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Brf Sjöraen 23 - revisionsberättelse  
ID: a0086940-50d4-11f0-a00b-adb86a53b062

Status: Signerat av alla  
Skapat: 2025-06-24

## Underskrifter

Baker Tilly Norrköping AB  
martin.nord@bakertilly.se  
Signerat: 2025-06-24 13:55 BankID MARTIN NORD

## Filer

| Filnamn                                              | Storlek | Kontrollsumma                                                                   |
|------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Revisionsberättelse Brf Sjöraen 23 240101-241231.pdf | 83.4 kB | c75d 051c 131a 4061 3b7f bdaf 64e1 bb31 698e 123b 8b2c c9c0 14a0 36de 6230 e17f |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                         |
|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025-06-24 | 10:24 | Skapat   Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100                      |
| 2025-06-24 | 13:55 | Signerat   Baker Tilly Norrköping AB<br>Genomfört med: BankID av MARTIN NORD. IP: 159.253.30.232 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19