

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fridstaden

769632-8462

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridstaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fridstaden, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari-31 December 2024.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av 9 fastigheter Värmdö Torsby 1:47, 1:205, 1:207, 1:357, 1:434, 1:435 (etapp 1) och 1:46, 1:206 och 1:437 (etapp 2) i Värmdö kommun. Fastigheterna Värmdö Torsby 1:434 och 1:435 har styckats av från Värmdö Torsby 1:47 respektive 1:205. Fastigheten Värmdö Torsby 1:437 har styckats av från Värmdö Torsby 1:206.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Totalt 27 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt per 2024-12-31. Under 2024 har 10 stycken överlåtelser registrerats.

Föreningen har under 2024 upptagit föreningslån hos Handelsbanken som per 2024-12-31 uppgår till 35 281 575 kr. Räntevillkor framgår i not i denna årsredovisning.

Väsentliga händelser

I september 2024 kallade den då sittande styrelsen till stämma för att avhandla den särskilda granskarens rapport. Särskild granskare hade utsetts av Bolagsverket efter begäran av föreningens medlemmar. Rapporten som avhandlades lyfte fram en rad frågetecken både avseende föreningens finansiella ställning samt brister i byggnationens utförande.

Denna rapport var en bekräftelse för föreningens medlemmar på andra indikationer att föreningens förvaltning inte uppfyllde de krav som kan förväntas av en sittande styrelse som har som uppgift att förvalta och iaktta medlemmarnas ekonomiska intressen.

Då stämman närvarades av samtliga medlemmar fattades beslut om att omedelbart entlediga den sittande interimstyrelsen som bestod av Anders Halldin, Jesper Halldin och Ninos Zakaria, varpå en ny styrelse valdes bestående av boende i föreningen. Stämman fattade även beslut om att avstyra ansvarsfrihet för nämnda styrelseledamöter.

Den nuvarande styrelsen fick omgående ta ställning till följande väsentliga brister i förvaltningen;

Under Juli 2024 så inkom en konkursansökan mot Brf Fridstaden från SBP Kredit. Denna ansökan drogs sedermera tillbaka sedan en uppgörelse mellan SBP Kredit och projektets investerare kom till stånd. Föreningen har både per bokslutsdatum och underskriftsdatum en formell restskuld till SBP Kredit om 2,3 MSEK. Denna skuld står investerare Robert Rezaie och före detta styrelseordförande i personlig borgen för på hälften av beloppet vardera. Styrelsens rättsliga bedömning är att denna skuld inte kommer att behöva regleras av föreningen utan att denna kommer att regleras genom det borgensåtagande som ingåtts av ovan nämnda personer.

Påtagliga brister har påtalats i entreprenaden enligt besiktningsprotokoll. Entreprenaden har genomförts av Reviani AB som nu är i konkurs. Avtal har upprättats enligt ABT-06. Styrelsen har riktat ett betalningskrav gentemot konkursboet avseende de brister som framkommit i besiktningar av entreprenaden samt att man överfakturerat för entreprenaden om 5,5 MSEK utöver avtal. Styrelsen bevakar kontinuerligt konkursboets utredning och dess betalningskrav.



Skulder till föreningens dotterbolag uppgår till 9,2 MSEK. Dessa skulder har tidigare styrelseledamöter Anders Halldin, Jesper Halldin och Ninos Zakaria underlåtit att tillse att finansiering för reglering av dessa skulder säkerställts. Föreningen har motkrav på motsvarande belopp. Styrelsens bedömning är att dessa 9,2 MSEK inte kommer behöva regleras av föreningens medlemmar.

Framtida utveckling

Bostadsrättsföreningen har under 2025 upptagit ytterligare föreningslån om 3 MSEK. Detta har varit nödvändigt för att kunna för att kunna slutföra byggnationen.

Per den 1 januari 2025 höjde föreningen avgifter med 50%. Per den 1 april har en sänkning av avgiften gjorts med 15% från den nivån.

För att säkerställa föreningens kassaflöde kan styrelsen också behöva höja avgifter ytterligare för att finansiera det höjda föreningslånet, samt kvarvarande byggnationsåtgärder.

Beroende på utfallet av de rättsliga åtgärder styrelsen driver mot tidigare interimstyrelse kan föreningen behöva genomföra ytterligare kapitaltillskott från medlemmar.

Övrig information

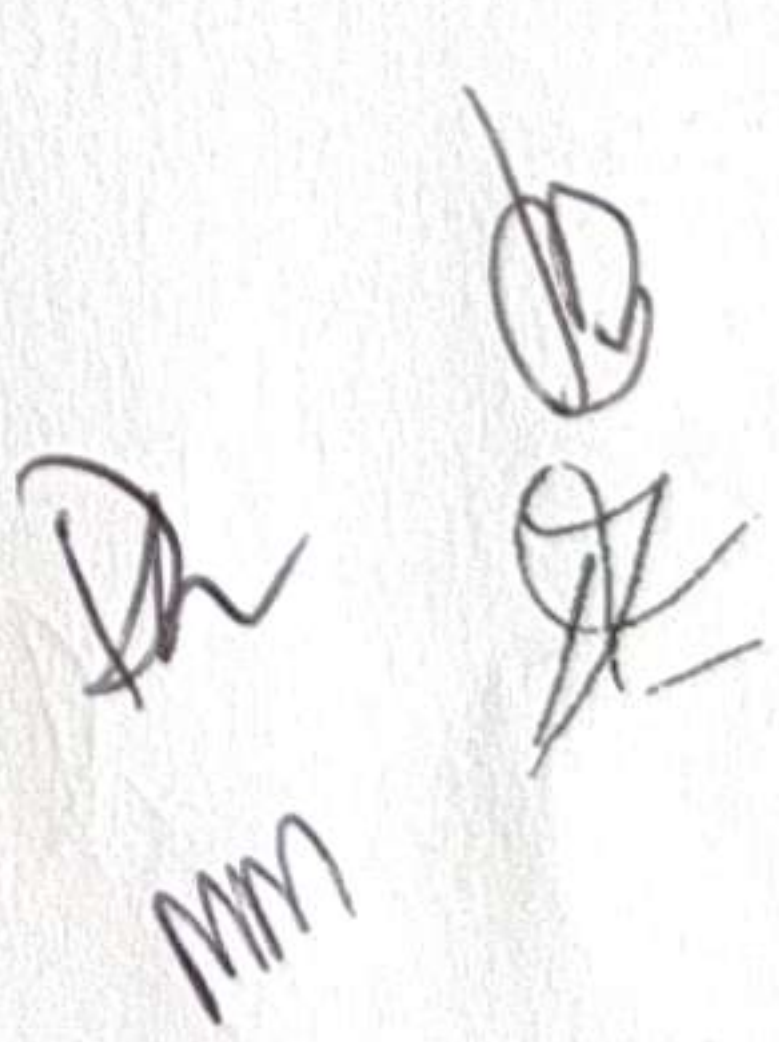
Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 116	1 199	408	
Resultat efter finansiella poster	-746	-481	35	-49
Soliditet %	67	45	44	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	397	326		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	256	156		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 469	14 731		
Sparande (kr) per kvadratmeter	23	49		
Räntekänslighet %	31,4	45,1		

Nettoomsättningen avviker tidigare år för att man dels höjt avgifter under 2024 samt att samtliga lägenheter upplåtits under 2024 samt att intäkter för elförbrukning ökat.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 940 000	20 500 500	-186 220	-480 873
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Förändring medlemsinsatser	16 330 000	5 660 000	-480 873	480 873
Årets resultat				-746 707
Belopp vid årets utgång	74 270 000	26 160 500	-667 093	-746 707

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-667 093
Årets resultat	-746 707
Summa	-1 413 800

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 413 800
Summa	-1 413 800

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


MM

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 115 749	1 199 216
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 115 749	1 199 216
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 037 213	-785 664
Övriga externa kostnader	4	-609 708	-232 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-810 512	-619 797
Summa rörelsekostnader		-2 457 433	-1 638 262
Rörelseresultat		-341 684	-439 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 824	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 847	-41 839
Summa finansiella poster		-405 023	-41 827
Resultat efter finansiella poster		-746 707	-480 873
Resultat före skatt		-746 707	-480 873
Årets resultat		-746 707	-480 873

Handwritten signature and initials.

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	134 573 133	108 476 658
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	22 826 321
Summa materiella anläggningstillgångar		134 573 133	131 302 979

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	0	43 600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	43 600 000

Summa anläggningstillgångar		134 573 133	174 902 979
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 722	58 971
Övriga fordringar		11 550 000	50 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 231	26 589
Summa kortfristiga fordringar		11 604 953	135 652

Kassa och bank

Kassa och bank		931 988	1 409 621
Summa kassa och bank		931 988	1 409 621

Summa omsättningstillgångar		12 536 941	1 545 273
-----------------------------	--	------------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		147 110 074	176 448 252
------------------	--	-------------	-------------

Handwritten signatures and initials, including "MM" and a large stylized mark.

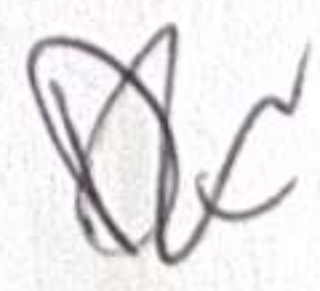
	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	100 430 500	78 440 500
Summa bundet eget kapital	100 430 500	78 440 500
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-667 093	-186 220
Årets resultat	-746 707	-480 873
Summa fritt eget kapital	-1 413 800	-667 093
Summa eget kapital	99 016 700	77 773 407
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 37 581 575	41 681 550
Skulder till koncernföretag	9 239 216	55 702 126
Summa långfristiga skulder	46 820 791	97 383 676
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	990 675	1 000 000
Aktuella skatteskulder	79 725	203 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 183	88 087
Summa kortfristiga skulder	1 272 583	1 291 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	147 110 074	176 448 252

Handwritten signature and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-341 684	-439 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	810 512	619 797
Erhållen ränta	5 824	12
Erlagd ränta	-410 847	-41 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 805	138 923
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 469 301	-95 777
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18 586	-7 230 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 424 082	-7 186 892
Investeringsverksamheten		
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	43 600 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 080 366	-25 690 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 519 634	-25 690 001
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	21 990 000	12 445 500
Upptagna lån	35 281 575	29 187 721
Amortering av lån	-85 844 460	-7 455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 572 885	34 178 221
Årets kassaflöde	-477 333	1 301 328
Likvida medel vid årets början	1 409 321	108 293
Likvida medel vid årets slut	931 988	1 409 621


MM


JB

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Handwritten signatures and initials:
A signature (possibly "B") and the initials "MM" are visible at the bottom right of the page.

Not 2	Nettomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 122 944	923 356
	El	720 160	275 860
	Vatten	272 329	0
	Övrigt	316	0
		2 115 749	1 199 216

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	546 466	305 978
	Vatten och avlopp	251 502	158 991
	Fastighetsförsäkring	69 907	56 021
	Fastighetsskatt	79 680	204 764
	Samfällighetsavgift	73 728	59 910
	Fastighetsskötsel	5 730	0
	Övrigt	10 200	0
		1 037 213	785 664

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ekonomisk förvaltning	180 322	211 274
	Konsultarvoden	343 750	0
	Försäljningskostnader	65 339	0
	Övriga externa kostnader	20 297	21 527
		609 708	232 801

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	109 276 685	60 680 370
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificeringar m.m.	26 906 987	48 596 315
	Utgående anskaffningsvärden	136 183 672	109 276 685
	Ingående avskrivningar	-800 027	-180 230
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-810 512	-619 797
	Utgående avskrivningar	-1 610 539	-800 027
	Redovisat värde	134 573 133	108 476 658

Handwritten signatures and initials, including "MM" and a large stylized mark.

Not 6 Andelar i koncernföretag 2024-12-31 2023-12-31

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
PRB Fastigheter AB	559072-9785	Stockholm		
Redovisat värde			0	10 000 000
Dotterföretag	Org.nr	Säte		
PRB Fast AB	559121-9893	Stockholm		
Redovisat värde			0	23 600 000
Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Värmdö Tomt AB	559326-4558	Stockholm		
Redovisat värde			0	10 000 000

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut 2024-12-31 2023-12-31

SBP Kredit	2 300 000	41 681 550
Handelsbanken - villkorsändring 2025-09-30 (2,97% ränta)	17 596 575	0
Handelsbanken - villkorsändring 2026-09-30 (2,82% ränta)	6 370 000	0
Handelsbanken - villkorsändring 2026-09-30 (2,82% ränta)	11 315 000	0
Summa	37 581 575	41 681 550

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

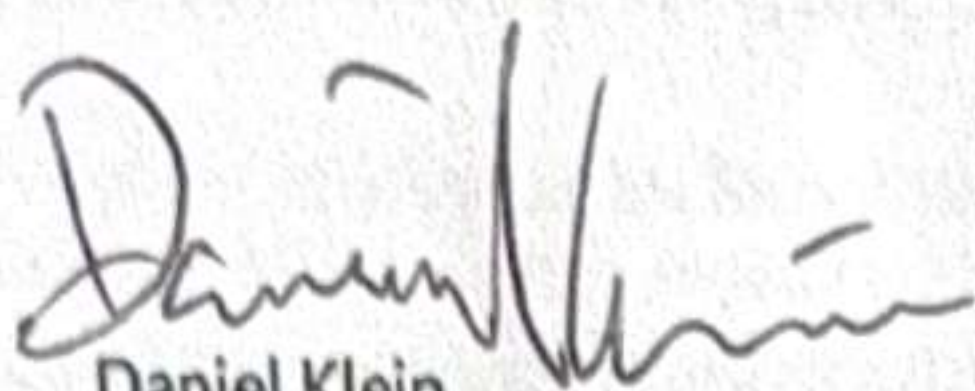
Styrelsen har under 2025 riktat krav mot tidigare styrelseledamöter Anders Halldin, Jesper Halldin och Ninos Zakaria. Om uppgörelse inte nås avser styrelsen att inlämna stämningsansökan till tingsrätten för att rikta det skadeståndskrav föreningen har för den ekonomiska skada föreningen orsakats av deras underlåtenhet att agera avseende både kvarvarande byggåtgärder samt slutfinansiering av byggnationsprojektet.


MM



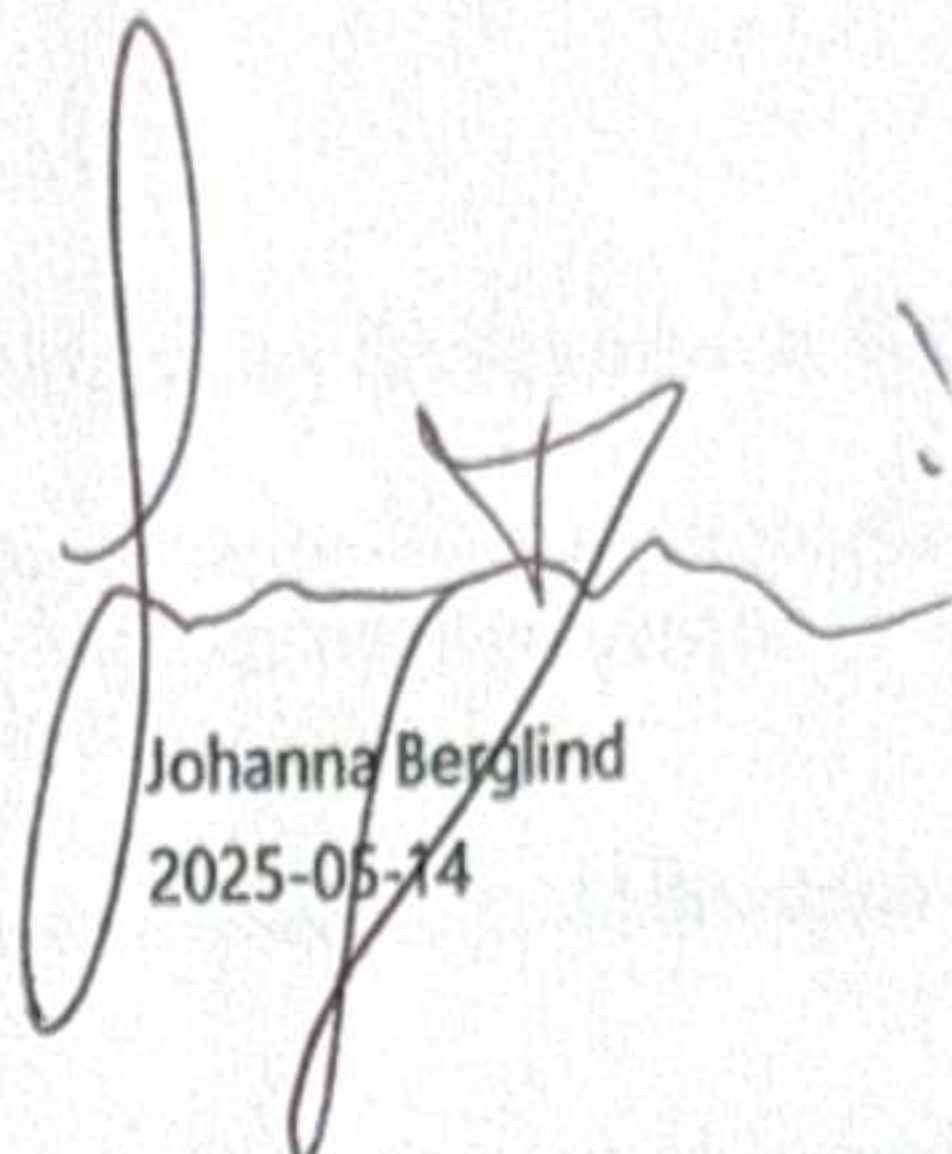
UNDERSKRIFTER

Värmdö



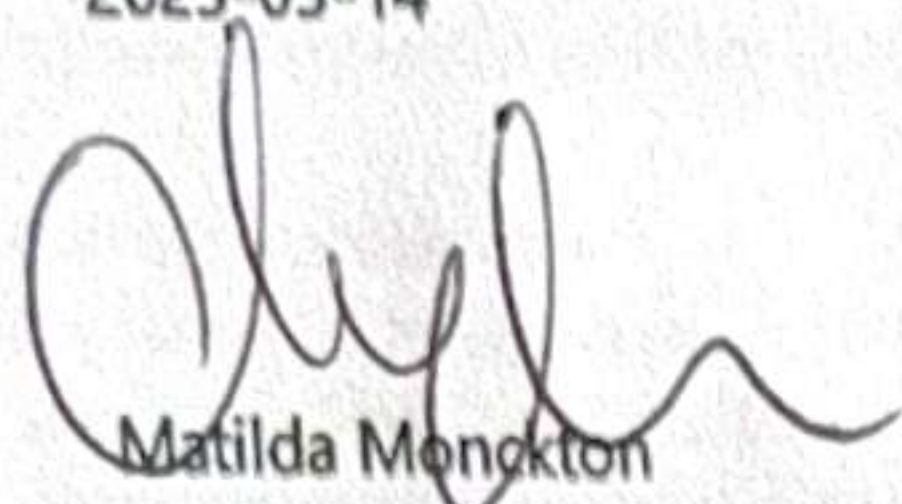
Daniel Klein

2025-05-14



Johanna Berglind

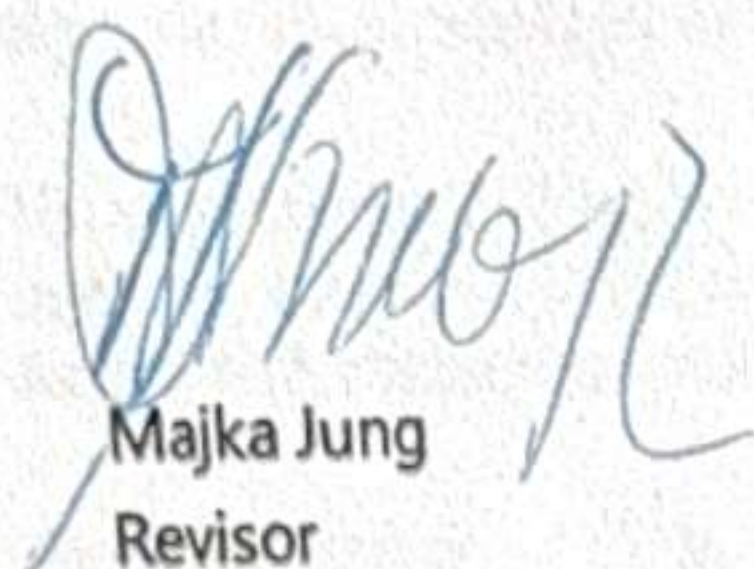
2025-05-14



Matilda Menckton

2025-05-14

Min revisionsberättelse har lämnats och avviker från standardutformning 2025-05-14



Majka Jung

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridstaden
Org.nr 769632-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridstaden 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 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

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, 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 våra 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 respektive uttalanden med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridstaden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet grund för uttalanden avstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelseledamöter Anders Halldin, Jesper Halldin och Nikos Zakaria ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar övriga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Under våren 2024 medan styrelseledamöterna Anders Halldin, Jesper Halldin och Ninos Zakaria ansvarade för föreningens förvaltning sker utbetalningar till PRB Invest AB för att reglera den preliminära skuld som uppkommit för tidigare aktieöverlåtelser. Dessa regleringar sker dock utan att man tagit hänsyn till att denna skuld vid tillfället med allra största sannolikhet skulle enligt avtal korrigeras till en lägre summa vid projektets avslut. Detta medförde att föreningen inte hade medel att slutreglera det upptagna byggnadskreditivet samt att finansiera kvarvarande byggåtgärder. Jag bedömer att styrelsen möjligen agerat försumligt eller oaktsamt och därmed kan ha åsamkat föreningen en ekonomisk skada.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 Maj 2025

Majka Jung