

Årsredovisning för

BRF Förstlingen

769634-0665

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Förstlingen, 769634-0665, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Förstlingen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Notskriften 1 med adress John Engellaus gata 10 och 12 samt Brädgårdsgatan 1 och 3 i Eskilstuna. Inflyttning pågick under åren 2019-2022.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-27 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2020-12-07.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Notskriften 1. Fastigheten omfattar 35 lägenheter med boyta på 3 151 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten omfattar även 1 lokal med en yta av 188 kvm. Byggnaderna är uppförda 2017-2020. Föreningen förfogar även över 24 st garageplatser på grannfastigheten via en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 2 621 m². Bostadsytan är på 3 151 m², lokalytan är på 188 m². Nybyggnadsår 2019. Värdeår 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fyra ledamöter samt ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Oleg Kosovic	Ledamot, Ordförande
Madeleine Lillemets	Ledamot
Robert Roos	Ledamot
Gina Lindroos	Suppleant
Kenny Thorén	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
Avgått december 2024
2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar AB.

Ordinarie revisor

Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Peter Edvardsson

Jens Lord

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har en större amortering om 500 000 kr gjorts på ett av föreningens lån. Inbyggnation av sopkärl, placerade på föreningens innergård, har genomförts i samband med att föreningen bytt renhållningssystem.

Årsavgifter

Oförändrad avgift avseende 2024. Föreningens resultat följs upp löpande och förändringar kan komma att ske, men i dagsläget finns inga sådana indikationer.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfonden har gjorts enligt ekonomisk plan då föreningen ännu inte har upprättat någon underhållsplan.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 35.

Vid räkenskapsårets ingång var medlemsantalet 47.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47.

Under räkenskapsåret har 0 st (0) upplåtelser skett.

Under räkenskapsåret har 5 st (0) överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 559 373	3 589 958	2 603 139	1 043 742
Resultat efter finansiella poster	-3 249 860	-3 429 529	-2 816 975	-3 656 349
Soliditet %	72,4	72,3	72,7	51,9
Sparande per kr/kvm	123	101	285	33
Årsavgift kr/kvm	885	883	597	285
Energikostnad kr/kvm	243	231	278	171
Räntekostnad kr/kvm	546	527	292	464
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	12 555	13 392	13 521	24 784
Skuldkvot %	11,78	8,44	17,34	48,33
Räntekänslighet %	15,03	16,08	24,00	56,22
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	72	75	53	30

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	130 730 000	543 600	-9 167 222	-3 429 529
Disposition enl årsstämmobeslut			-3 565 429	3 429 529
Avsättning till framtida underhåll		135 900		
Årets resultat				-3 249 860
Belopp vid årets slut	130 730 000	679 500	-12 732 651	-3 249 860

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-12 732 651
årets resultat	-3 249 860
Summa balanserat resultat	-15 982 511
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	135 900
balanseras i ny räkning	-16 118 411
Att i ny räkning överförs	-15 982 511

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 559 373	3 589 958
Övriga rörelseintäkter	2	335 500	104 984
Summa rörelseintäkter		3 894 873	3 694 942
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 393 099	-1 460 646
Övriga externa kostnader	4	-188 252	-173 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 767 725	-3 767 725
Summa rörelsekostnader		-5 349 076	-5 401 542
Rörelseresultat		-1 454 203	-1 706 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 287	37 563
Räntekostnader	5	-1 821 944	-1 760 492
Summa finansiella poster		-1 795 657	-1 722 929
Resultat efter finansiella poster		-3 249 860	-3 429 529
Årets resultat		-3 249 860	-3 429 529

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	157 803 100	161 570 825
Summa materiella anläggningstillgångar		157 803 100	161 570 825
Summa anläggningstillgångar		157 803 100	161 570 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198 520	-
Övriga fordringar		148 896	77 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		466 952	477 057
Summa kortfristiga fordringar		814 368	554 830
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		733 847	2 051 065
Summa kassa och bank		733 847	2 051 065
Summa omsättningstillgångar		1 548 215	2 605 895
SUMMA TILLGÅNGAR		159 351 315	164 176 720

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		130 730 000	130 730 000
Fond för yttre underhåll		679 500	543 600
Summa bundet eget kapital		131 409 500	131 273 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 732 651	-9 167 222
Årets resultat		-3 249 860	-3 429 529
Summa fritt eget kapital		-15 982 511	-12 596 751
Summa eget kapital		115 426 989	118 676 849
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	27 660 789	27 946 684
Övriga skulder	8	1 487 942	2 368 442
Summa långfristiga skulder		29 148 731	30 315 126
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 259 236	14 402 185
Förskottsbetalda årsavgifter		215 277	337 851
Leverantörsskulder		122 049	166 592
Skatteskulder		6 699	80 264
Övriga skulder		34 505	30 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 829	166 942
Summa kortfristiga skulder		14 775 595	15 184 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 351 315	164 176 720

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 249 860	-3 429 529
Avskrivningar	3 767 725	3 767 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	517 865	338 196
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-259 538	506 616
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 146 701	188 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 406 239	1 033 013
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-428 844	-428 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-428 844	-428 844
 Årets Kassaflöde	-1 317 218	604 169
Likvida medel vid årets början	2 051 065	1 446 896
Likvida medel vid årets slut	733 847	2 051 065

Noter

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Värme, Sanitet (VS)	50
El	40
Inre ytskikt	15
Fasader	50
Fönster	50
Yttertak och tätskikt	40
Ventilation	25
Transport (hiss mm)	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 43 kr/m2 enligt ekonomisk plan.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 788 331	2 781 420
Hyra lokaler	456 452	428 520
Hysesrabatter		-
Elavgifter	268 278	229 425
Vattenavgifter	36 477	31 999
Bränsleavgifter	8 723	6 338
Panter och överlåtelseavgifter		-
Påminnelseavgifter	540	2 100
Vidarefakturerering		110 119
Pantsättningsavgift	573	
Öresutjämning	-1	37
Summa	3 559 373	3 589 958

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	335 500	104 984
Summa	335 500	104 984

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel	98 943	96 303
Fastighetsskötsel utöver avtal	94 876	64 742
Snöröjning/sandning	37 738	107 865
Planteringar o underhåll gård	679	25
OVK / Energideklaration		-
Summa	232 236	268 935

Reparationer		
Löpande underhåll	246 374	150 411
Summa	246 374	150 411

Taxebundna kostnader		
El	359 662	347 141
Värme	320 402	293 239
Vatten	132 678	130 839
Sophämtning/renhållning	84 212	86 494
Summa	896 954	857 713

Övriga driftskostnader		
Försäkring	55 857	44 561
Självrisk	15 000	
Förbrukningsmaterial	4 256	11 898
Övrigt	24 778	11 363
Summa	99 891	67 822

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	23 400	23 400
Omprövad debiterad fastighetsskatt 2020-2022	-105 755	92 365
Summa	-82 355	115 765

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 393 099	1 460 645
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	67	56
Telefonkostnader	2 100	
Datakommunikation	33 812	23 831
Portokostnader	846	1 755
Extern revisor	26 429	39 083
Förvaltningskostnader	69 280	61 785
Konsultarvoden		17 205
Bankkostnader	3 150	3 418
Övriga externa kostnader		5 669
Styrelsearvode	40 000	15 500
Sociala kostnader	12 568	4 869
Summa	188 252	173 171

Not 5 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader	1 820 916	1 760 492
Övriga räntekostnader	1 028	-
Summa	1 821 944	1 760 492

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 268 000	174 268 000
Utgående anskaffningsvärde	174 268 000	174 268 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 697 175	-8 929 450
-Årets avskrivning enligt plan	-3 767 725	-3 767 725
Utgående avskrivning enligt plan	-16 464 900	-12 697 175
Redovisat värde vid årets slut	157 803 100	161 570 825
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	16 312 000	16 312 000
Redovisat värde vid årets slut	16 312 000	16 312 000
 Taxeringsvärde byggnader:	58 180 000	58 180 000
Taxeringsvärde mark:	12 760 000	12 760 000
	70 940 000	70 940 000

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	14 259 236	14 402 185
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	27 660 789	27 946 684
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	41 920 025	42 348 869

Fastighetslån	Belopp 2024-12-31	Räntesats %	Villkorsändringsdag
SHB Hypotek	13 973 342	4,66%	2026-09-30
SHB Hypotek	13 973 342	2,70%	2027-09-30
SHB Hypotek	13 973 341	4,18%	2025-09-30
	41 920 025		

Not 8 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 487 942	2 368 442
	1 487 942	2 368 442
Reverslån	1 047 942	1 928 442
Garanti GA RG Projekt	440 000	440 000
Summa	1 487 942	2 368 442

Garanti GA till RG Projekt motsvaras av en fordran mot Garanti GA på 440.000:-.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	9 044	9 136
Upplupna kostnader	128 785	157 806
Summa	137 829	166 942

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	43 538 000	43 538 000
Summa ställda säkerheter	43 538 000	43 538 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens ordinarie intäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter ränteintäkter och räntekostnader, men före ev. andra skatter än fastighetsskatt.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell skattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 genomförs en 5-års besiktning av föreningens två fastigheter.

Underskrifter

Eskilstuna det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Oleg Kosovic
Styrelseordförande

Madeleine Lillemets
Styrelseledamot

Robert Roos
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Magnus Nordén
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Förstlingen.pdf

(103519 byte)
SHA-512: d5e530cdbc047eab7647f84809aae185b582
04614cf10ecab203b005ea0679c715dee4dfe1d01e8745
376438e0adc1214a2b3cc78f3cdb2062e60b94fc751ac

Underskrifter

2025-05-27 11:01:19 (CET)



Madeleine Anna Elsa Lillemets

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 21:58:45 (CET)



Oleg Kosovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 22:14:57 (CET)



Robert Karl Edde Roos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 16:39:34 (CET)



Magnus Nordén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Förstlingen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f43a0666477d05b11a87925b7ee8ad37032f8f5cd5ca5bada9138d03a5f64718877ae267e32319e7965a4ed55f4a7a159fd36cf912f465b0142b424db733a877



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Förstlingen, org.nr 769634-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förstlingen för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Norden Revision AB

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 Förstlingen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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:

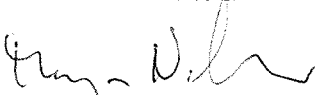
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Eskilstuna den 2025-05-27



Magnus Norden

Auktoriserad revisor