

Årsredovisning
för
BRF Sjöutsikten i Glasberga
769637-4110

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning

Kort guide till läsning av årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktiguppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. **Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar.** Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklaravad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken räntade har och när det är dags att villkors ändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Styrelsen för BRF Sjöutsikten i Glasberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Rani Murad, ordförande
Lina Naamani
Maria Lahdo Haddad

Styrelsesuppleanter

Mattias Aydin
Andreas Jacob
Vicktoria Durmaz

Ordinarie revisorer

Niklas Makal, Convensia

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Styrelsen har inte haft några protokoll förda sammanträden under året.

Fastigheter

Södertälje Glasberga 1:382
Södertälje Glasberga 1:400

Föreningens fastigheter består av 5 parhusbyggnader med 10 lägenheter och 4 radhusbyggnader med 17 lägenheter. Den totala boytan är 3 554 kvm.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
27	Lägenheter	3554

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lilla Nysjön samfällighetsförening.
Samfälligheten förvaltar gemensamma gatorna och sjön i området.

Förvaltning & Försäkringar

Fastighets försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Written Insurance.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tillsvidare avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inte något avtal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttrefond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 142 160 kr

Underhålls plan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är i gott skick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den höga inflationen som har medfört stigande räntor har bostadsrättsföreningen höjt sina månadsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 sr. Inga nya tillkommande medlemmar under året och inga avgående medlemmar under året. Inga överlåtelser under året.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	1 768	1 676	1 648	1 414	271
Resultat efter finansiella poster	-1 436	-954	-1 010	-988	-101
Soliditet (%)	69,20	69,40	69,55	69,58	57,52
Balansomslutning	126 237	127 928	129 025	130 428	118 770
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	497	472	464	398	76
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 883	10 931	10 979	11 036	8 029
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 883	10 931	10 979	11 036	8 029
Sparande per kvm (kr/kvm)	58	193	178	180	31
Räntekänslighet (%)	21,88	23,18	23,67	27,73	105,34
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	157	130	126	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,41	76,25	79,55	77,62	100,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 3 554 kvm

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 1 641 288 kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen för detaljer om årets kassaflöde. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet 205 081 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 320 000	4 520 000	387 520	-2 487 229	-954 100	88 786 191
Avsättning yttre fond			142 160	-142 160		0
Disposition av föregående års resultat:				-954 100	954 100	0
Årets resultat					-1 436 207	-1 436 207
Belopp vid årets utgång	87 320 000	4 520 000	529 680	-3 583 489	-1 436 207	87 349 984

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 583 489
årets förlust	-1 436 207
	-5 019 696

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	142 160
i ny räkning överföres	-5 161 856
	-5 019 696

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 767 840	1 676 103
Övriga intäkter	3	545 665	522 031
		2 313 505	2 198 134
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-647 638	-716 658
Övriga kostnader		-208 030	-167 894
Styrelsearvode	5	-34 500	-14 456
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 641 288	-1 641 288
		-2 531 456	-2 540 296
Rörelseresultat		-217 951	-342 162
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 416	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 226 672	-611 941
		-1 218 256	-611 938
Resultat efter finansiella poster		-1 436 207	-954 100
Resultat före skatt		-1 436 207	-954 100
Årets resultat		-1 436 207	-954 100

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 602 358	126 243 646
		124 602 358	126 243 646
Summa anläggningstillgångar		124 602 358	126 243 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		144 940	234 843
Övriga fordringar		6	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	76 857
		144 946	311 709
<i>Kassa och bank</i>		1 489 260	1 372 664
Summa omsättningstillgångar		1 634 206	1 684 373
SUMMA TILLGÅNGAR		126 236 564	127 928 019

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 320 000	87 320 000
Förlagsinsatser		4 520 000	4 520 000
Fond för yttre underhåll	8	529 680	387 520
		92 369 680	92 227 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 583 489	-2 487 229
Årets resultat		-1 436 207	-954 100
		-5 019 696	-3 441 329
Summa eget kapital		87 349 984	88 786 191
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	38 679 755
Summa långfristiga skulder		5 000 000	38 679 755
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 679 755	169 000
Leverantörsskulder		17 958	26 233
Övriga skulder		3 027	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 840	266 840
Summa kortfristiga skulder		33 886 580	462 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 236 564	127 928 019

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 436 207	-954 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 641 288	1 641 288
Betald skatt		3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		205 084	687 185
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		89 903	-175 051
Förändring av kortfristiga fordringar		79 884	-58 554
Förändring av leverantörsskulder		-8 275	7 964
Förändring av kortfristiga skulder		-81 000	18 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 596	479 921
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-169 000	-169 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-169 000	-169 000
Årets kassaflöde		116 596	310 921
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 372 664	1 061 743
Likvida medel vid årets slut		1 489 260	1 372 664

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1
Stommkomplettering	2
Värme, sanitet	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restposter	2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	39 806 266	39 806 266
	39 806 266	39 806 266

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 767 835	1 676 108
	1 767 835	1 676 108
I föreningens årsavgifter ingår sophämtning.		

Not 3 Övriga Intäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Värme och vatten ersättning	538 375	510 315
Övriga intäkter	7 290	11 716
	545 665	522 031

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Uppvärmning och vattenförbrukning	536 991	558 957
Avfallshantering	70 147	67 094
Fastighetsförsäkring*	0	36 770
Samfällighetskostnad	40 500	53 837
	647 638	716 658

*Fastighetsförsäkringar ingår i övriga kostnader

Not 5 Styrelsearvode

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	34 500	14 456
	34 500	14 456
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 500	14 456

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntekostnader fastighetslån	1 226 672	611 941
	1 226 672	611 941

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	93 184 940	93 184 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 184 940	93 184 940
Ingående avskrivningar	-5 121 140	-3 479 852
Årets avskrivningar	-1 641 288	-1 641 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 762 428	-5 121 140
Ingående uppskrivningar	38 179 846	38 179 846
Utgående ackumulerade uppskrivningar	38 179 846	38 179 846
Utgående redovisat värde	124 602 358	126 243 646

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Reservering enligt stadgar	142 160	142 160
	142 160	142 160

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för Slutbet. dag	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SEB	0,77	2024-08-28	7 975 000	8 115 000
SEB	4,35	2025-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	4,35	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,07	2025-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	4,37	2024-12-28	5 704 755	5 733 755
			38 679 755	38 848 755

5 000 000 kr förfaller till betalning senare än 1 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	4 731	8 188
Övriga upplupna kostnader	30 000	107 543
Förutbetalda intäkter	151 109	151 109
	185 840	266 840

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rani Murad
Ordförande

Maria Lahdo Haddad

Lina Naamani

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Maria Lahdo Haddad
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 16:52:55 GMT+01:00
Transaktions-ID: deaaf0bd20404b33b738e00927bf23db

Underskrift 2

Namn: Rani Murad
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 17:16:55 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8fbcf62285594d1e83299d93e1f40d0a

Underskrift 3

Namn: Lina Nahla Naamani
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 17:26:19 GMT+01:00
Transaktions-ID: c81493c25548483b819e830a03bfadc6

Underskrift 4

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-06 14:19:35 GMT+01:00
Transaktions-ID: bae6f6b8018c4f81a1094ba24c3215fc

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sjöutsikten i Glasberga
Org.nr. 769637-4110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30. 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 30 juni 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.

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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-06 14:19:11 GMT+01:00
Transaktions-ID: ccd745594c4c491b9c31dc79eb95c0f6