

Brf Brahegatan 12

Org.nr: 769605-9349

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Brahegatan 12, organisationsnummer 769605-9349, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelse

Ordförande	Johan Sandström
Ledamot	Jani Gros
Ledamot	Eva Littorin
Ledamot	Hakim Northman
Ledamot	Philip Eide
Ledamot	Eric Rode Olsen
Suppleant	Jan Eklöf

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Revisor

Revisor	Jan Hamberg
	Parsells Revisionsbyrå AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Brahegatan 12

Det finns en underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	23	698
2 rok	11	619
3 rok	1	60
Summa	35	1 378

Totalt antal bostadslägenheter: 35

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1378 kvm bostäder, 532 kvm lokaler samt 1910 kvm totalyta.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens målsättning är att de åtgärder man vidtar i föreningens fastighet skall sänka löpande driftskostnader och skapa ökad trivsel och komfort för de boende. Föreningens garage utgör en betydande intaktsskalla för föreningen.

Sedan 2016 har föreningen ett avtal med den internationella garageoperatören Aimo Park som kommersiellt driftar garaget och sköter och bekostar städning, service och bevakning. Föreningen tar ingen vakansrisk utan erhåller en fast hyra. Avtalet är indexreglerat och justeras löpande upp med KPI.

Föreningen har under många år haft rörliga räntor på sina lån och således ökade räntekostnaderna betydligt under 2023 och 2024. Trots ökade räntekostnader under 2023 och 2024 har föreningens totala räntekostnader till stor del kunnat finansieras med garagehyresintäkterna. Föreningens långsiktiga mål är att garagets hyresintäkter över tid skall finansiera hela föreningens kostnad för räntor på de lån som föreningen har, och medlemmarnas avgifter skall täcka utgifterna för övriga utgifter såsom värme, vatten, fiber, sophämtning, fastighetsskatt, försäkring och sedvanligt underhåll och reparationer. Styrelsen bevakar noga lämpligt tillfälle att framledes binda räntorna för föreningen för ökad trygghet

Under 2023 påbörjades förberedelser för ny sophantering och miljörum som beräknas vara helt färdigställt i samband med att hissen slutligen dras ned till källarplanet som enligt senaste uppgift kommer att ske hösten 2025. Arbeten för detta är upphandlade till fast pris, förberedande arbeten för detta har påbörjats men tagit en paus pga omledning av inkommande elservis, där nätägarbolaget Ellevio har långa ledtider.

Föreningen som både äger mark och har låga driftskostnader i form av bergvärme antog 2024 en flerårig budget, som inte visar på behov av att höja medlemmarnas avgifter trots ökat kostnadstryck på förbrukningstjänster samt det högre ränteläget. Under många år har föreningen byggt en stark kassa att kunna användas för utjämning vilket även skedde 2024. Efter 2025 beräknar föreningen att alla renoveringar och investeringar i huset är gjorda för en längre period framöver och att driftsbudgeten i mest kommer att bestå av sedvanliga löpande drifts, underhåll och räntekostnader.

Vid tidigare marknadsvärdering av föreningens garage har marknadsvärdet för garaget bedömts vara i linje med föreningens samlade skuldsättning.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

35 bostadsrätter

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

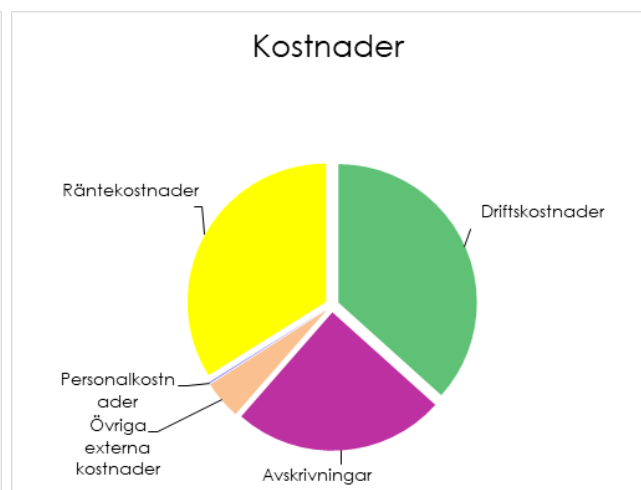
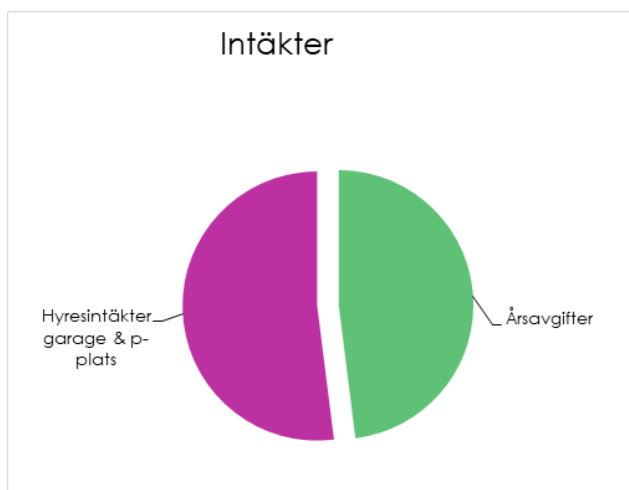
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 646	1 794	1 501	1 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 202	- 664	- 350	- 573
Soliditet, %	41	43	44	42
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta, (kr)	15 574	15 574	15 574	15 574
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	80	80	101	85
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	73	55	61	39
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	27	30	28
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	574	574	574	574
Skuldsättning / kvm totalyta (kr)	11 236	11 236		
Energikostnad / kvm, (kr)	194	163		
Räntekänslighet, %	27	27		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	44		
Sparande / kvm, kr	-372	8		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1378 kvm bostäder, 532 kvm lokaler samt 1910 kvm totalyta.

Upplysning vid förlust:

Föreningens tidigare förluster är framförallt en konsekvens av att investeringar i fastigheten, som föreningen målmedvetet och konsekvent gjort alltsedan 2004 har kostnadsförts direkt i enlighet med tidigare regelverk. Utöver detta har dessutom stora avskrivningar gjorts varje år enligt gällande redovisningsregler. Föreningens fastighet håller i de flesta delar nyproduktionsstandard. Stammar, Elstigare, Fasad, Fönster, Tak, Garagebjälklag, Ventilation, Balkonger, Värmesystem, Internet-kanalisation etc är antingen helt utbytt eller renoverad till nyskick. Som sista stora renovering dras hiss ned till källaren och i samband med detta bytts all mekanik och elektronik ut.

Resultatförlust för 2024 är framförallt en konsekvens av höjda räntor på föreningens rörliga lån, samt generella kostnadsökningar på flera av de viktigaste konsumtionstjänsterna. Styrelsen bedömer den ökade räntenivån som tillfällig och har valt att låta föreningens resultat konsumera del av den tidigare mycket starka kassa som byggt upp. Räntekostnaderna har sjunkit väsentligt under 2025



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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 820 545	2 726 276	922 458	-11 983 941	-664 114
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			234 855	-234 855	
Balanseras i ny räkning				-664 114	664 114
Årets resultat					-1 201 543
Belopp vid årets utgång	25 820 545	2 726 276	1 157 313	-12 882 910	-1 201 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 882 910
Årets resultat	- 1 201 543
Totalt	- 14 084 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	234 855
Balanseras i ny räkning	- 14 319 308
Totalt	- 14 084 453

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 645 704	1 794 294
Summa rörelseintäkter		1 645 704	1 794 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 043 863	-749 281
Övriga externa kostnader	3	-128 175	-97 062
Personalkostnader	4	-5 135	0
Avskrivningar		-705 415	-679 644
Summa rörelsekostnader		-1 882 588	-1 525 987
RÖRELSERESULTAT		-236 884	268 307
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		900	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 559	-932 462
Summa finansiella poster		-964 659	-932 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 201 543	-664 114
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 201 543	-664 114
ÅRETS RESULTAT		-1 201 543	-664 114

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 403 636	35 092 940
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 968	25 079
Pågående nyanläggningar	7	250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 662 604	35 118 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 662 604	35 118 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		265 035	23 056
Övriga fordringar	8	1 705 886	1 702 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 220	29 731
Summa kortfristiga fordringar		2 003 141	1 755 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 377 442	2 178 794
Summa kassa och bank		1 377 442	2 178 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 380 583	3 934 117
SUMMA TILLGÅNGAR		38 043 187	39 052 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 546 821	28 546 821
Fond för yttre underhåll		1 157 313	922 458
Summa bundet eget kapital		29 704 134	29 469 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 882 910	-11 983 941
Årets resultat		-1 201 543	-664 114
Summa fritt eget kapital		-14 084 453	-12 648 055
SUMMA EGET KAPITAL		15 619 681	16 821 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	21 460 500	21 460 500
Summa långfristiga skulder		21 460 500	21 460 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 460 500	21 460 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		302 278	50 202
Skatteskulder		202 365	198 480
Övriga skulder		203 372	244 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	254 991	277 537
Summa kortfristiga skulder		963 006	770 412
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		963 006	770 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 043 187	39 052 136

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-236 884	268 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		705 415	679 644
Summa		468 531	947 950
Erhållen ränta		900	41
Erlagd ränta		-965 559	-932 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-496 128	15 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-247 818	58 357
Förändring av rörelseskulder		192 594	123 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-551 352	197 602
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-620 323
Pågående hissarbete		-250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250 000	-620 323
Årets kassaflöde		-801 352	-422 721
Likvida medel vid årets början		2 178 795	2 601 516
Likvida medel vid årets slut		1 377 442	2 178 795

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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Fastighetsreovering	31	3,2
Värmeanläggning	25	4
Garage	25	4
Inventarier	5-20	5-20

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	790 224	790 225
Hysesintäkter garage	855 480	1 007 119
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-3 000
Övriga intäkter	0	-50
Totalt nettoomsättning	1 645 704	1 794 294

Totalt nettoomsättning

1 645 704

1 794 294



ID:b42ee6f0-4833-11f0-8cd2-5bae935d6ddc Status: Signerat av alla

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	153 080	154 075
Uppvärmning	139 567	105 712
Vatten och avlopp	78 331	52 447
Sophämtning	114 345	73 640
Service värmeanläggning	0	2 250
Grundavtal hiss	1 846	1 846
Hissbesiktning	1 968	2 081
Radonmätning	0	1 950
Fastighetskötsel	31 608	0
Fastighetsstäd	48 000	44 796
Porttelefon	11 250	4 500
Bredband/kabel-TV	80 768	77 480
Försäkring	29 260	32 830
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 900	100 465
Övriga driftkostnader	146	0
Reparation sophantering/återvinning	2 168	0
Reparation och underhåll	61 458	54 406
Reparation och underhåll fönster	0	3 818
Reparation och underhåll portar och lås	69 517	5 601
Reparation och underhåll trapphus	0	4 781
Reparation och underhåll hiss	81 532	19 268
Reparation och underhåll tvättstuga	2 624	0
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	27 558	2 700
Reparation och underhåll uppvärmning	0	4 635
VVS	6 937	0
Totalt driftkostnader	1 043 863	749 281

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	65 424	47 817
Extra ekonomisk förvaltning	536	4 875
Arvode ekonomisk förvaltning föregående förvaltare	0	16 638
Revisionsarvode	36 162	17 418
Konsultarvode	17 094	0
Bankkostnader	4 797	4 714
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	229	1 534
Övriga kostnader	3 133	3 266
Totalt övriga externa kostnader	128 175	97 062

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Styrelseomkostnader	5 135	0
Totalt personalkostnader	5 135	0

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	34 109 038	33 499 059
Anskaffningsvärde mark	11 355 446	11 355 446
Inköp	0	609 979

Utgående anskaffningsvärden**45 464 484****45 464 484****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 10 371 544	- 9 706 636
Årets avskrivningar	- 689 304	- 664 908

Utgående avskrivningar**-11 060 848****-10 371 544****Utgående redovisat värde****34 403 636****35 092 940****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	24 285 000	24 285 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
	78 285 000	78 285 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	282 782	272 438
Inköp	0	10 344

Utgående anskaffningsvärden**282 782****282 782****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 257 703	- 242 967
Årets avskrivningar	- 16 111	0
Omräkningsdifferenser	0	- 14 736

Utgående avskrivningar**- 273 814****- 257 703****Utgående redovisat värde****8 968****25 079****Not 7. Pågående nyanläggningar****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Inköp	250 000	0
-------	---------	---

Utgående anskaffningsvärden**250 000****0****Utgående redovisat värde****250 000****0**

Avser hissprojekt.

Not 8. Övriga fordringar**2024-12-31****2023-12-31**

Skattekonto	105 886	102 356
Upplåtelsefordran	1 600 000	1 600 000
Summa	1 705 886	1 702 356

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Förutbetalda försäkringskostnader	23 549	21 412
Övriga interimfordringar	0	0
FRUBO AB	5 760	5 452
Tele 2	2 911	2 867
Summa	32 220	29 731

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 285 356	2025-02-28	3,220 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank 285 370 5	2025-02-28	3,220 %	800 000	800 000
Swedbank 285 410	2025-01-28	3,559 %	4 353 500	4 353 500
Swedbank 285 410	2025-01-28	3,559 %	4 353 500	4 353 500
Swedbank 285 410 9	2025-01-28	3,559 %	4 353 500	4 353 500
Swedbank 285 625 2	2025-02-28	3,220 %	2 600 000	2 600 000
Swedbank 285 903	2025-02-28	3,220 %	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 460 500	21 460 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 21 460 500 kr.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	107 429	157 138
Förutbetald avgift/hyra	71 138	55 301
Stockholm Exergi	15 278	10 816
Ellevio	10 065	11 009
Borås Elnät AB	8 519	14 257
Stockholm Vatten AB	32 122	25 201
Gadek Städservice	4 000	0
Förskott tid förvaltare	3 815	3 816
Stridbar El	2 625	0
Summa	254 991	277 538

Not 12. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 461 000	21 461 000
Summa:	21 461 000	21 461 000

Underskrifter

Stockholm 2025

Johan Sandström

Eva Littorin

Jani Gros

Hakim Northman

Philip Eide

Eric Rode Olsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Parsells Revisionsbyrå AB
Jan Hamberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm

Org.nr 769605-9349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 13 juni 2025

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan Hamberg
Auktoriserad revisor