

Årsredovisning

Brf Sjøråen 18

769604-2725

Styrelsen för Brf Sjøråen 18 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).

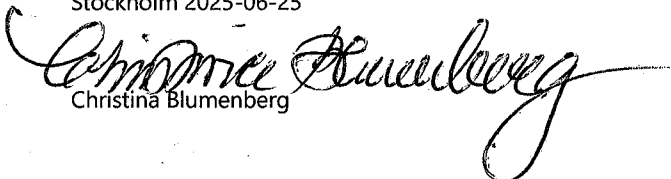
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sjøråen 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2025-06-25. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-25


Christina Blumenberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens definition (sk äkta förening). Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Christina Blumenberg, ordförande

Fabian Fischer

Ulrika Blumenberg

Styrelsesuppleanter

Ylva Maria Blumenberg

Nils Dahlberg

Extern, godkänd revisor

Mats Lehtipalo

Förvaltningen

Den ekonomiska och viss teknisk förvaltning har skötts av Eken Fastighet. Under året har ersättning ej utgått till styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningsfrågor och fastigheten

Ordinarie stämma hölls den 27 juni 2024. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter per distans samt haft sex protokollförda möten (finns att ladda ned som pdf-fil från föreningens hemsida). Vid årets slut hade föreningen femton medlemslägenheter samt sex hyreslokaler. Under året har inga bostadsrättslägenheter överlåtits. Föreningen har bytt revisor efter att Dick gått i pension.

Under året har bland annat följande åtgärder vidtagits:

Löpande underhåll såsom taksfattning, lagning av fasad- gårds- och trappbelysning, byte trappautomat, åtgärdat felkopplad el i tvättstuga och lokaler, fastsättning av sönderkörda stuprör, klottersanering. Installation av frostvakt i tvättstuga och städskrubb.

Projektering samt informationsinhämtning avseende byte av offerputs, kommande uppdatering av stadgar pga ändringar i Bostadsrättslagen, nya regler för fastighetsnära avfallshantering samt aviserade EU-krav på långtgående (och kostsamma) energieffektiviseringar. Projektering av automatisk dörröppnare, övergång till kärllhämtning av avfall (väsentligt mindre kostsamt), upphandling av ny städfirma. Omfattande renovering av hörnlokalerna i samarbete med lokalhyresgästen, inredningsbutiken Bientöt.

Nedan följer en sammanställning av tidigare åtgärder:

1999-2001 Omfattande renovering med stambyten, renovering av fasad, fönster, tak, elstigare etc, vindsinredningar.

2003 Lokalförädling för att få upp hyresnivåerna.

2012 Sprickbesiktning sättningssskador mot Kungstengsgatan, byte brandvarnare, omputsning av sockelvåningen.

2013 Målning av sockelvåningens fönster, dörrar och sotluckor.

2013-2017 Lokalförädling för att få upp hyresnivåerna.
2015 Byggnation av balkonger och franska balkonger.
2016 Stamspolning. Cykelrum i källaren.
2016 Byte av gårdsbjälklag, tätskikt samt gårdsbrunnar. Denna entreprenad är ännu ej slutförd och i stor omfattning felaktigt utförd, se vidare nedan.
2019 Energideklaration och radonmätningar. Uppmätt årsmedelvärde för radon ligger runt 20-40 Bq/kvm (riktvärdet för människors hälsa ligger på 200 Bq/kvm).
2019 OVK, brandskydds kontroll samt sotning av eldstäder. Flertalet lägenheter blev underkända i OVK då medlemmar satt igen gamla tilluftskanaler, byggt bort frånluftskanaler vid ombyggnationer och liknande.
2019-2020 Totalrenovering av alla lägenhetsfönster (ytterbåge in- och utsida) samt trapphusfönster.
2019-2020 Takterrassen som ligger ovanför lägenhet L9 lades om från grunden då byggfel och läckage konstaterats. Läckaget är nu åtgärdat. Omläggningen ska bekostas av byggfirman som tillställts kravbrev. Utkomsten av detta är ännu oklar då det är samma byggfirma som 2016 byte gårdsbjälklag, se vidare nedan.
2020-2021 Plåtarbeten, takmålning, byte av rötskadade takfönster, taksäkerhetsanordningar.
2021 Inköp av två nya tvättmaskiner samt en torktumlare till tvättstugan.
2022 OVK ombesiktning godkänd, stamspolning, sotning, byte brandvarnare, split elabonnemang hörnlokaler, byte värmepanna, teknisk utredning gårdsbjälklag.

Ekonomi

Taxeringsvärde 2022 för fastigheten är 61 793 000 kr, varav 42 214 000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 200 000 samt lokaler 6 593 000. Nästa taxering sker sommaren 2025.

Omläggning av fem lån av fem skedde under 2024. Föreningen har förhandlat fram en smärre reduktion av räntan. Amorteringarna uppgår till 86 000 kr för år 2024. Föreningens lån har amorterats ned till 7 691 216 kr per den 31 december 2024. Elavtalet har bundits på tre år.

Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret gäller fullvärde och inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen, förmögenhetsbrott, ROT-försäkring, miljöansvar, rättsskydd samt ohyra.

Avgifterna för bostäder utgjorde per den 31 december 2024, i genomsnitt cirka 458 kr per kvm lägenhetsyta och år. Avgiften inkluderar ej värme. Fastigheten värms huvudsakligen med direktverkande el som betalas av medlemmarna direkt till vald elleverantör. Även varmvattenförbrukningen mäts och faktureras separat.

I föreningens sex lokaler (hyresrätter) bedrivs följande verksamheter:

- Hudvårdssalong, 3-årskontrakt, löptid 2028-02-28.
- Inredningsbutik, 3-årskontrakt, löptid 2026-12-31.
- Inredningsbutik, 3-årskontrakt, löptid 2026-12-31.
- Showroom hygienprodukter, 3-årskontrakt, löptid 2028-06-30.
- Arkitekt avflyttat, vakant lokal är under renovering.
- Skrädderi, 3-årskontrakt, löptid 2026-03-31.

u

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En teknisk utredning av gårdsbjälklagets hållfasthet samt entreprenadens utförande generellt efter upptag av provgrop utvisar att omfattande åtgärder behöver vidtas för att rätta till felaktigheter i utförandet. Delar av entreprenaden måste göras om. Förstärkningar krävs om ytterligare last ska läggas på. Förstärkning krävs även av plåt runt brunnarna i källaren. Tätskiktets uppvik mot sockel behöver åtgärdas då tätskiktsmattan, som påståtts vara UV-beständig, visat sig inte vara det. Vissa brandskyddande åtgärder behöver vidtagas i utrymmet under gården.

Föreningen har via advokat ställt krav på ersättning från byggfirman för brister i gårdsentreprenaden och vindsentreprenaden. Efter besiktning av gården i slutet av april 2023 med byggfirman samt juridiska ombud har byggfirman motvilligt erkänt att smärre kompletterande åtgärder behöver vidtagas. Föreningen och byggfirman har inte kunnat enas om dessa åtgärder och byggfirman har dessutom kommit med påhittade motkrav och fabricerade handlingar både vad gäller gårdsentreprenaden samt vindsentreprenaden för att styrka sin sak. Under hösten har stämningsansökan uppdaterats med ny bevisning.

Avflyttad lokalhyresgäst Sushin har inte följt avbetalningsplanen för att reglera sin hyresskuld, bestående av en kombination av amorteringar samt utförande av diverse städ- och hantverksuppdrag. Ärendet är därför skickat till KFM för indrivning. Arkitekten avflyttade vid årsskiftet och lokalen kommer renoveras under våren.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 533	1 339	1 301	1 237
Resultat efter finansiella poster	71	37	88	288
Soliditet %	69	69	68	68
Årsavgift (kr) per kvm BOA	458	368	368	368
Årsavgifternas andel % av tot rörelseintäkter	36,2	32,98		
Energikostnad (kr) per kvm BOA + LOA*	0	0		
Skuldsättning (kr) per kvm BOA + LOA	5 590	5 652		
Skuldsättning (kr) per kvm BOA	6 341	6 412		
Sparande (kr) per kvm BOA + LOA**	451	397		
Räntekänslighet %	13,86	13,92		

* Ej tillgänglig uppgift pga direktverkande el via enskilda abonnemang

** Belopp 2023 korrigerat 2024

U

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 497 343	1 768 241	750 296	37 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			37 321	-37 321
Omföring till yttre fond		192 219	-192 219	
Årets resultat				70 654
Belopp vid årets utgång	15 497 343	1 960 460	595 399	70 654

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	595 399
Årets resultat	70 654
<i>Summa</i>	<i>666 053</i>

Förslag till disposition:

Överföring till yttre fond	185 379
Överföring till yttre fond franska balkonger	1 440
Överföring till yttre fond vanliga balkonger	5 400
Balanseras i ny räkning	473 834
<i>Summa</i>	<i>666 053</i>

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

M

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	1 533 350	1 339 386
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 533 350	1 379 418
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-738 230	-710 899
Övriga externa kostnader	5	-95 642	-83 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-300 047	-306 763
Summa rörelsekostnader		-1 133 919	-1 100 760
Rörelseresultat		399 431	278 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 301	33 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 078	-274 455
Summa finansiella poster		-328 777	-241 337
Resultat efter finansiella poster		70 654	37 321
Resultat före skatt		70 654	37 321
Årets resultat		70 654	37 321

14

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 709 285	23 986 999
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	35 181	57 514
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 744 466</i>	<i>24 044 513</i>
Summa anläggningstillgångar		23 744 466	24 044 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		357 839	414 821
Övriga fordringar	8	426 237	419 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 064	21 531
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>856 140</i>	<i>855 554</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 597 469	1 392 409
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 597 469</i>	<i>1 392 409</i>
Summa omsättningstillgångar		2 453 609	2 247 963
SUMMA TILLGÅNGAR		26 198 075	26 292 476

M

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	15 497 343	15 497 343
Fond för yttre underhåll		1 960 460	1 768 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 457 803</i>	<i>17 265 584</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		595 399	750 296
Årets resultat		70 654	37 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>666 053</i>	<i>787 617</i>
Summa eget kapital		18 123 856	18 053 201
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 691 216	7 777 216
Övriga skulder	13	72 285	101 000
Summa långfristiga skulder		7 763 501	7 878 216
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	675
Leverantörsskulder		543	21 804
Skatteskulder	14	3 717	11 776
Övriga skulder	15	52 028	39 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	254 430	287 690
Summa kortfristiga skulder		310 718	361 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 198 075	26 292 476

14

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		399 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar		300 047
Erhållen ränta		37 300
Erlagd ränta		-366 078
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>370 700</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-586
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-50 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 775
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-86 000
Övriga kort- eller långfristiga lån		-28 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 715
Årets kassaflöde		205 060
Likvida medel vid årets början		1 392 409
Likvida medel vid årets slut		1 597 469

M

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod (linjär avskrivning). Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar (i enlighet med SABOs vägledning för avskrivning på byggnad).

	Procent	År
Byggnader och mark	0 - 4	0 - 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

(Byggnad 0,83%, ny, till, ombyggnad 0,83%, fastighetsförbättringar 4%, mark 0%).

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.

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2024	2023
	Årsavgifter	555 000	463 315
	Hysesintäkter lokaler inklusive fastighetskatt	876 687	805 798
	Fakturerad el, värme, vatten etc	98 110	67 122
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	3 553	3 151
	Summa	1 533 350	1 339 386

Not 2 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten, kabel-TV basutbud, tillgång till förråd om det är möjligt, tillgång till samlingslokal, cykelrum samt tvättstuga (pollettsystem.)

Not 3	Öriga rörelseintäkter	2024	2023
	Elstöd	0	30 208
	Försäkringsersättning	0	9 824
	Summa	0	40 032

M

Not 4	Fastighetskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel*	31 054	64 703
	Reparation och underhåll	299 254	241 532
	Övriga fastighetskostnader	10 263	10 000
	El & värme gemensamma lokaler och vindar	128 674	121 968
	Vatten & avlopp	49 652	39 723
	Avfallshantering, pappersåtervinning	81 821	55 514
	Fastighetsförsäkring	37 084	34 792
	Kabel-TV	10 048	9 531
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 380	89 765
	Självrisk Brfs andel vattenskada i lägenhet	0	43 371
	Summa	738 230	710 899

* Fastighetsskötsel samt i förekommande fall sotning, brandskydds kontroll, OVK, energideklaration, radonmätning etc

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial/inv, kontorsmaterial, UC etc	0	518
	Frakt, bud, postbefordran, annonsering etc	576	239
	Revisionsarvoden, konsultarvoden	11 346	6 102
	Pant- & överlåtelseadmin	19 427	12 000
	Redovisningstjänster	54 000	54 428
	Serviceavgift Fastighetsägarna	7 029	6 674
	Bankkostnader	2 664	2 546
	Övriga kostnader	600	591
	Summa	95 642	83 098

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 647 178	28 647 178
	Utgående anskaffningsvärden	28 647 178	28 647 178
	Ingående avskrivningar	-4 660 179	-4 382 465
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-277 714	-277 714
	Utgående avskrivningar	-4 937 893	-4 660 179
	Redovisat värde	23 709 285	23 986 999

4

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	149 614	149 614
	Utgående anskaffningsvärden	149 614	149 614
	Ingående avskrivningar	-92 100	-63 051
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 333	-29 049
	Utgående avskrivningar	-114 433	-92 100
	Redovisat värde	35 181	57 514
Not 8	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto, fordran byggfirma advokatkostnader	426 237	419 202
	Summa	426 237	419 202
Not 9	Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald försäkring, kabel-TV mm	43 965	18 615
	Upplupna intäkter	28 099	2 916
	Summa	72 064	21 531
Not 10	Kassa, bank	2024-12-31	2023-12-31
	Plusgiro	12 190	74 274
	SEB företagskonto	48 231	285 422
	SEB sparkonto	201 972	0
	SBAB sparkonto	1 335 076	1 032 713
	Summa	1 597 469	1 392 409
Not 11	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Insatskapital	5 381 352	5 381 352
	Kapitaltillskott	758 568	758 568
	Upplåtelseavg	9 357 423	9 357 423
	Summa	15 497 343	15 497 343

4

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	SEB tremånadersränta, f.n. 3.26%, amortering 24 000 kr/år	2 027 216	2 051 216
	SEB tremånadersränta, f.n. 3.26%, amortering 20 000 kr/år	1 735 000	1 755 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 3.26%, amortering 20 000 kr/år	1 735 000	1 755 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 3.26%, amortering 16 000 kr/år	1 541 000	1 557 000
	SEB tremånadersränta, f.n. 3.17%, amortering 6 000 kr/år	653 000	659 000
	Summa	7 691 216	7 777 216

Not 13	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Hysesdepositioner butikslokaler	72 285	101 000
	Summa	72 285	101 000

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skatteskuld 2022	0	1 739
	Skatteskuld 2023	2 789	10 037
	Skatteskuld 2024	928	0
	Summa	3 717	11 776

Not 15	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Mervärdesskatt (moms)	52 028	39 114
	Summa	52 028	39 114

Not 16	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	7 125	19 295
	Förutbetalda hyror och avgifter	107 732	117 679
	Upplupna leverantörskostnader	139 574	150 716
	Summa	254 431	287 690

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Förlikningsförhandlingar med byggfirman har inte givit resultat. Efter närmare granskning av byggfirmans ekonomiska förhållanden kan noteras att bolagsägarna på ett utstuderat sätt har tömt bolaget och flyttat den ekonomiska verksamheten till ett annat bolag trots att alla byggprojekt sker i byggfirmans namn. Detta arrangemang från ägarnas sida har på ett bedrägligt sätt frånhänt bolaget dess tillgångar till förfång för dess borgenärer, vilket utgör ansvarsgenombrytande omständigheter.

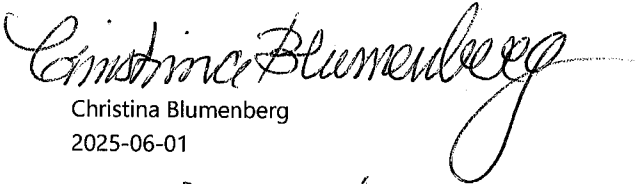
Ägarna är därmed personligen solidariskt ansvariga för byggfirmans förpliktelser enligt principerna om ansvarsgenombrott. Advokaterna arbetar för närvarande med att justera stämningsansökan till att även omfatta ägarna personligen som svarande.


4


Not 18	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 790 000	8 790 000
	Summa ställda säkerheter	8 790 000	8 790 000
	Obelånade pantbrev 1 098 784 kr		

UNDERSKRIFTER

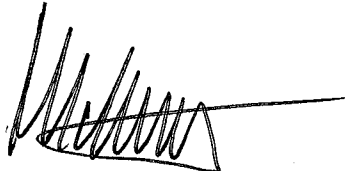
Stockholm 4/6 - 25


Christina Blumenberg
2025-06-01


Fabian Fischer
2025-06-01


Ulrika Blumenberg
2025-06-01

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-04.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöraen 18
Org.nr. 769604-2725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöraen 18 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.

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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöraån 18 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "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.

Revisorers 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:

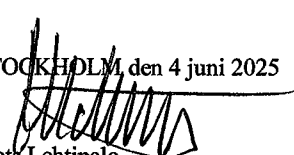
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 juni 2025


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR