

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 27 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. 12 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 134 kvm, varav 2 710 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2018 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt en del teknisk förvaltning sköts av Nordstaden AB. Styrelsen har tillsammans med Nordstaden tagit fram en femårig förvaltningsplan och i den ingår ovan nämnda översyner av taket, fönstren samt fasaden på fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen hyr ut 7 st lokaler till näringsidkare samt har även en källarlokal med förråd som hyrs ut till boende i huset. Kölista sköts av den ekonomiska förvaltaren, Nordstaden AB.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 424 kvm vilket motsvarar 14% (424/3134) av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 6 st överlåtelser skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Information till medlemmarna

Välkomstbrev lämnas till samtliga nyinflyttade.

Vid viktiga händelser informeras de boende genom att styrlesen sätter upp informationen i trapphus samt på föreningens Facebook-sida. I vissa fall lämnar styrlesen lappar i alla boendes brevlådor, samt skickar ett mail. Föreningen har även en hemsida där en del allmän information finns.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Philippe Jolly
Ledamot:	Mattias Segerljung
Ledamot:	Lena Nenzell
Ledamot:	Sofi Andersson
Ledamot:	Jean-Louis Mansourati

Suppleant: Savas Gialavozis

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor Lena Normann, HQV Sthlm AB

Valberedning

Alexander Kadar Sköld

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18. En förändring av stadgarna beslutades vid ett extrainkallat årsmöte och genomfördes 2024. De nya stadgarna är registrerade hos PRV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och ekonomisk utveckling

Vi kan konstatera att den ekonomiska utvecklingen varit ungefär som förväntad. Föreningens finansiella situation är fortsatt ansträngd, men styrelsen arbetar vidare enligt en plan som syftar till att uppnå ett positivt resultat inom tre till fem år. Med den osäkra situationen i omvärlden är det svårt att göra en mer exakt prognos. Den förväntade lägre inflationen och sjunkande räntor framöver kommer att förbättra ekonomin, men redan beslutade avgiftshöjningar kommer också att spela en viktig roll. Höjningarna inleddes 2023 och kommer att fortsätta fram till och med 2027 (se nedan).

En positiv nyhet för året är att vi fått en ny hyresgäst – Käcks bageri. Med sina kvalitetsprodukter lockar de kunder från hela Stockholm, inte bara Sundbyberg. Detta är ett stort lyft för både oss och våra grannar, och det gör vårt kvarter ännu mer attraktivt.

I övrigt har 2024 varit ett stabilt år för föreningen med normalt underhåll av fastigheten.

Planerade projekt 2025

I år är tre större renoveringar planerade enligt vår förvaltningsplan, som vi tagit fram tillsammans med vår förvaltare Nordstaden:

1. Fönsterbyte

Samtliga fönster i fastigheten ska bytas ut. Detta arbete planeras att genomföras under sommarhalvåret, någon gång mellan maj och september. För närvarande pågår jämförelse av olika anbud.

2. Fläktbyte

Ventilationsfläktarna på taket behöver bytas ut på grund av ålder. Detta arbete planeras också att genomföras under 2025.

Finansiering

För att täcka kostnaderna för ovanstående projekt har föreningen tagit nya lån om 3,8 miljoner kronor hos Nordea. Detta innebär en ökad belåningsgrad och högre räntekostnader för föreningen.

Avgifter 2025

Den redan beslutade avgiftshöjningen på 10 procent kvarstår och börjar gälla från april 2025. Höjningarna för januari, februari och mars kommer retroaktivt på april månads avi.

Parkeringsavgifter

Parkeringsavgiften höjs med 150 kronor per månad från och med april 2025. Även här gäller att höjningarna för januari, februari och mars kommer att debiteras retroaktivt på aprilavin. Den nya avgiften blir 750 kronor per månad, vilket motsvarar kostnaden för boendeparkering i Sundbyberg.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs för 2023 med 1 589 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 812 648	2 746 947	2 450 481	2 414 972	2 369 419
Res. efter finansiella poster	-1 186 939	-1 095 740	-912 670	-259 022	60 857
Soliditet (%)	63,86	72,07	73,65	73,90	71,53
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	683	613	562	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64	59	61	61	63
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	5 743	3 893	3 893	3 941	4 324
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	6 780	4 595	4 595	4 652	5 104
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	11	96	115	275	372
Räntekänslighet (%)	10	7	8	8	9
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	230	177	189	135	123

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 655 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 134 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Upplysning vid förlust

Ekonomi i föreningen har på ett negativt sätt påverkats av situationen i omvärlden med inflation och höjda räntor. Styrelsen arbetar med att vända de negativa resultat som föreningen dras med genom en kombination av höjda avgifter, ökad upplåning och en översyn av kostnaderna.

Vi kommer att binda våra räntor. Som läget är nu i omvärlden känns en riskminimerande strategi bäst. Även om ränteläget just nu är osäkert så undviker vi åtminstone en räntechock om inflationen börjar ta fart igen.

Vi kommer att genomföra en höjning av avgiften för brf:ens medlemmar år 2026 motsvarande 22 procent istället för 10 procent. I gengäld sker ingen höjning 2027. Enligt våra kalkyler bör det räcka för att vi ska kunna göra plusresultat framöver och undvika att tära på det egna kapitalet.

Vi kommer att arbeta med att förbättra såväl intäkts- som utgiftssidan. Vi kommer att se över olika avtal, med mera.

Vi kommer att ta fram en ny femårsbudget.

Med dessa åtgärder och en fortsatt försiktighet med nya utgifter hoppas vi kunna vända den negativa utvecklingen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 288 757	3 213 819	2 258 314	-4 972 972
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			213 534	-213 534
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-225 562	225 562
Årets resultat				-1 186 939
Belopp vid årets utgång	34 288 757	3 213 819	2 246 286	-6 147 883

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-4 960 944
årets resultat	<u>-1 186 939</u>
	-6 147 883
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond reserveras	213 534
ianspråk tas från yttre fond	-44 724
i ny räkning överföres	<u>-6 316 693</u>
	-6 147 883

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 812 648</u> 2 812 648	<u>2 746 947</u> 2 746 947
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-548 327	-444 823
Drift	4	-1 502 392	-1 544 747
Administrationskostnader	5	-208 997	-198 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 & 7	<u>-1 171 546</u> -3 431 262	<u>-1 171 872</u> -3 360 186
Rörelseresultat		-618 614	-613 239
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		27 989	12 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-596 314</u> -568 325	<u>-495 167</u> -482 501
Resultat efter finansiella poster		-1 186 939	-1 095 740
Årets resultat		<u>-1 186 939</u>	<u>-1 095 740</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 258 986	46 997 239
Maskiner och inventarier	7	24 750	40 412
Summa materiella anläggningstillgångar		48 283 736	47 037 651
Summa anläggningstillgångar		48 283 736	47 037 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 389	87 733
Övriga fordringar		121 351	16 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 203	148 348
Summa kortfristiga fordringar		350 943	253 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 981 112	976 380
Summa kassa och bank		3 981 112	976 380
Summa omsättningstillgångar		4 332 055	1 229 384
SUMMA TILLGÅNGAR		52 615 791	48 267 035

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 502 576	37 502 576
Fond för yttre underhåll		<u>2 246 286</u>	<u>2 258 314</u>
Summa bundet eget kapital		39 748 862	39 760 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 960 944	-3 877 232
Årets resultat		<u>-1 186 939</u>	<u>-1 095 740</u>
Summa fritt eget kapital		-6 147 883	-4 972 972
Summa eget kapital		33 600 979	34 787 918
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 000 000	12 200 000
Leverantörsskulder		366 201	421 385
Aktuell skatteskuld		3 512	9 622
Övriga skulder		48 063	99 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>597 036</u>	<u>748 556</u>
Summa kortfristiga skulder		19 014 812	13 479 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 615 791	48 267 035

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-618 614	-613 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 171 546	1 171 872
Erhållen ränta m.m.		27 989	12 666
Erlagd ränta		-596 314	-495 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 393	76 132
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 656	-84 554
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-93 283	-47 670
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-55 184	282 028
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-209 121	364 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-377 637	590 867
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-2 417 631	-53 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 417 631	-53 239
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		5 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 800 000	0
Förändring av likvida medel		3 004 732	537 628
Likvida medel vid årets början		976 380	438 752
Likvida medel vid årets slut		3 981 112	976 380

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och inventarier	10

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>			
	Hysesintäkter bostäder	66 563	66 560
	Hysesintäkter lokaler	523 689	615 313
	Hysesintäkter p-platser	244 788	224 485
	Årsavgifter bostäder	1 798 184	1 627 873
	Fastighetsskatt	39 802	37 023
	Övrigt	139 622	175 695
		<u>2 812 648</u>	<u>2 746 949</u>
Not 3	Reparationer och underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Reparationer	503 603	219 260
	Underhåll	44 724	225 563
		<u>548 327</u>	<u>444 823</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 4	Drift	2024	2023
	El	217 754	230 585
	Fjärrvärme	186 502	164 716
	Vatten	207 616	158 170
	Sophämtning	155 778	156 684
	Städning	53 126	49 609
	Snöröjning	62 816	81 517
	Förvaltningsarvode	287 035	254 429
	Fastighetsförsäkring	35 691	35 691
	Fastighetsskatt	116 980	115 340
	Övrigt	179 094	298 006
		1 502 392	1 544 747
Not 5	Administration	2024	2023
	Revisionsarvoden	18 852	44 214
	Styrelsearvoden	90 150	76 125
	Lagstadgade sociala avgifter	24 679	21 356
	Övrigt	75 316	57 049
		208 997	198 744
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 142 359	60 089 120
	Inköp	2 417 631	53 239
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 559 990	60 142 359
	Ingående avskrivningar	-13 145 120	-11 988 860
	Årets avskrivningar	-1 155 884	-1 156 260
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 301 004	-13 145 120
	Utgående redovisat värde	48 258 986	46 997 239
	Redovisat värde byggnader	33 879 401	32 538 340
	Redovisat värde markanläggningar	1 110 393	1 189 707
	Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192
		48 258 986	46 997 239
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 178 000	71 178 000
	varav byggnader:	38 448 000	38 448 000
Not 7	Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	425 235	425 235
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 235	425 235
	Ingående avskrivningar	-384 823	-369 211
	Årets avskrivningar	-15 662	-15 612
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 485	-384 823
	Utgående redovisat värde	24 750	40 412
Not 8	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån 250107 3,575%	6 100 000	6 100 000
	Fastighetslån 250107 3,575%	6 100 000	6 100 000
	Fastighetslån 250502 3,450%	2 000 000	0
	Fastighetslån 251113 3,310%	3 800 000	0
		18 000 000	12 200 000

Samtliga lån villkorsändras under 2025 (lika som 2024). Amortering 2025 0 kr (2024 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 206 000	20 206 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sundbyberg

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philippe Jolly

Mattias Segerljung

Jean-Louis Mansourati

Lena Nenzell

Sofi Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr 769606-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 11 och 13 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 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 Fredsgatan 11 och 13 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 *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 provar 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 enligt den dag som framgår av min elektroniska signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor