

Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Maud Widén, ledamot, kassör
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Helen Starkman, ledamot

Fredrik Glansholm, suppelant
Jenny Heimdahl, suppleant

Revisorer

MOORE Allegretto Revision AB
Eva Stein, auktoriserad revisor

Valberedning

Anna Wallström, sammankallande
Natalie Wallin
Caroline Lund
Sanna Ulander

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2023.

Medlemsinfo

Den 31 dec 2023 var antalet medlemmar 82 stycken, en ökning med 1 mot året innan.

Nya medlemmar

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
3	J11,3tr	2023-03-01	Föreningen	Klas Lagerqvist
13	J15,2tr	2023-05-03	Tina Berglund	Sef Sabah Rashid
63	J31,3tr	2023-06-01	Mikael Rosbacke DB	Hjalmar Gustafsson Lidström
85	J39,1tr	2023-09-01	Stefan Hesserud Persson	Adam Elshani & Wilma Axelborn
75	J35,3tr	2024-01-12	Tobias Tenglin & Emelie Öhm	Mikael Lindahl
1	J11,1tr	2024-04-01	Erik Stavegren	Catharina Nordgren

Under året har sex lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Prisutvecklingen i vår förening har under 2023 varit negativ. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 53 555 kr/m² (-8,5 % jämfört med 2022). Högsta pris blev 58 793 kr/m² och lägsta pris blev 48 276 kr/m².

Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2023 uppgick till 198 821 000 kr, varav byggnad 79 821 000 kr och mark 119 000 000 kr. En ökning med 42% sedan 2019, eller 144% sedan 2012.

Av fastighetens yta är 5413 m² upplåten med bostadsrätt, 555 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

in

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt och 8 med hyresrätt, samt hyr ut tre lokaler, tio garage och fem mindre förråd. Utöver detta finns 40 P-platser utomhus uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Väsentliga händelser

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar. Föreningens lån har amorterats med 3,0 Mkr, och lånens bindningstider har sett över..

Fastigheten

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på torsdagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Två maskiner byttes ut efter lång och trogen tjänst, och nu är all utrustning toppmodern.

I föreningen finns tre skyddsrum som besiktades hösten 2022 av MSB. De är i bra skick, men de är naturligtvis inte i dagsläget utrustade med vattentankar och torrtoaletter.

Övrigt

Arbetsdagar genomfördes i maj och september med den sedvanliga korvgrillningen. Tack alla som ställde upp! Cykelrummen rensades på ett 20-tal övergivna cyklar.

Planer för 2024 och de närmaste åren

Vår underhållsplan, som uppdaterats 2023 av en extern besiktningsman och sträcker sig fram till 2038, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall, nästa gång 2028.

Ekonomi

Inflationen har medfört påtagliga kostnadsökningar för föreningen och av det skälet höjdes månadsavgifterna med 6 % den 1 januari 2023 och med ytterligare 5 % 1 januari 2024. Även hyran för garage och p-platser höjdes. Med tanke på de i dagsläget osäkra ekonomiska prognoserna i stort kan ytterligare höjningar under de kommande åren inte uteslutas.

Föreningens ekonomi är god, trots de renoveringar och underhållsarbeten som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Ett nytt 10-årigt tomträttsavtal gäller from 2021-07-01. Tomträttsavgälden höjs därmed från 474 000 kr/år till 1 043 000 kr. De fyra första åren, 2021-2024 är avgiften nedsatt men ökar stegvis, full avgäld betalas from 2025-07-01.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.



Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	5 580 376	5 241 261	5 218 372	5 265 080	5 231 749
Resultat efter finansiella poster	865 316	418 820	785 632	823 903	1 086 347
Soliditet %	92	88	85	80	78
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	741	700	696	700	700
Energikostnad/kvm totalyta	260	235	232		
Värmekostnad/kvm totalyta	192	171	180		
El/kvm totalyta	22	26	17		
Vatten/kvm totalyta	45	38	35		
Sparande/kvm totalyta	222	193	220		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	823	1 392	1 952		
Skuldsättning/kvm totalyta	710	1 189	1 667	2 890	3 277
Ränta/kvm totalyta	33	21	25		
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter i procent	70,85	70,86	70,82		
Räntekänslighet i procent	1,19	1,99	2,80		

Bostadsrättsyta 5 413 kvm (föregående år 5 355 kvm). Totalyta 6 272 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	53 470 213	18 048 510	1 955 226	788 476	418 820
Upplåtelse lägenhet 03	582 537	2 217 463			
Dispos. av föregående års resultat				418 820	-418 820
Avsättning yttre fond			596 463	-596 463	
Årets resultat					865 316
Belopp vid årets slut	54 052 750	20 265 973	2 551 689	610 833	865 316

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	610 833
årets resultat	865 316
Totalt	1 476 149
Avsättning till yttre underhållsfond	596 463
Behandlas i ny räkning	879 686
Summa	1 476 149

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

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 580 376	5 241 261
Övriga rörelseintäkter		79 480	50 250
Summa rörelseintäkter		<u>5 659 856</u>	<u>5 291 511</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 008 125	-4 104 842
Personalkostnader		-152 431	-148 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-554 607	-597 736
Summa rörelsekostnader		<u>-4 715 163</u>	<u>-4 851 293</u>
Rörelseresultat		<u>944 693</u>	<u>440 218</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 113	113 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 490	-134 630
Summa finansiella poster		<u>-79 377</u>	<u>-21 398</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>865 316</u>	<u>418 820</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>865 316</u>	<u>418 820</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>865 316</u>	<u>418 820</u>

w

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	5	75 430 729	75 959 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	220 064	130 790
Summa materiella anläggningstillgångar		75 650 793	76 090 400
Summa anläggningstillgångar		75 650 793	76 090 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		979 335	938 918
Övriga fordringar		162 078	150 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		647 863	529 022
Summa kortfristiga fordringar		1 789 276	1 618 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 862 137	6 769 195
Summa kassa och bank		7 862 137	6 769 195
Summa omsättningstillgångar		9 651 413	8 387 686
SUMMA TILLGÅNGAR		85 302 206	84 478 086

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 318 723	71 518 723
Yttre reparationsfond		2 551 689	1 955 226
Summa bundet eget kapital		76 870 412	73 473 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		610 833	788 476
Årets resultat		865 316	418 820
Summa fritt eget kapital		1 476 149	1 207 296
Summa eget kapital		78 346 561	74 681 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	4 455 000	7 455 000
Leverantörsskulder		257 682	193 668
Skatteskulder		316 140	302 310
Övriga skulder		150 890	149 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 775 933	1 696 104
Summa kortfristiga skulder		6 955 645	9 796 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 302 206	84 478 086

✓

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	865 316	418 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	452 132	507 912
	<u>1 317 448</u>	<u>926 732</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 317 448	926 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-70 785	-253 783
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	161 279	79 517
	<u>1 407 942</u>	<u>752 466</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 942	752 466
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 000	-41 125
	<u>-115 000</u>	<u>-41 125</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 000	-41 125
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenhet 03	2 800 000	
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-3 000 000
	<u>-200 000</u>	<u>-3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	1 092 942	-2 288 659
Likvida medel vid årets början	6 769 195	9 057 854
Likvida medel vid årets slut	7 862 137	6 769 195

~

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningenslån höjs med en procentenhet, i förhållande till avgifternas storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

~

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	4 010 304	3 749 438
Hyror	816 156	850 349
Hysesintäkter, lokaler	326 263	294 805
Parkering	427 653	346 669
	<hr/>	<hr/>
	5 580 376	5 241 261



Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tomträtsavgäld	834 300	750 750
Uppvärmning	1 203 478	1 070 560
El	144 201	166 271
Vatten och avlopp	284 277	239 565
Sophämtning	118 686	92 170
Städning	120 804	120 844
Fastighetskötsel	115 896	112 672
Kabel-TV och Bredband	185 495	185 408
Snöröjning	197 816	175 186
Fastighetsförsäkring	134 181	128 014
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 399	2 436
Förbrukningsinventarier, fastighet	14 156	15 122
	3 354 689	3 058 998

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	174 486	168 230
Vatten och avlopp	1 693	14 193
Värme	13 623	1 485
Tvättstugan	10 491	13 552
Elanläggning	0	8 120
Ventilation	0	141 738
Huskropp	37 073	52 081
Övrigt	3 718	126 077
	241 084	525 476

Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerat underhåll vatten & avlopp	0	196 646
	0	196 646

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativa kostnader		
Sammanträdeskostnader	2 131	
Övriga egna administrationskostnader	7 890	4 119
Revisionsarvode	16 587	15 850
Kameral förvaltning	141 588	126 604
Konsultarvoden	65 713	8 435
Bankkostnader	6 678	6 629
Facklitteratur	687	687
Föreningsavgifter	5 690	5 126
Övrigt	4 168	1 352
	251 132	168 802

✓

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	161 220	154 920
	<u>161 220</u>	<u>154 920</u>
Summa övriga externa kostnader	4 008 125	4 104 842

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	865 316	418 820
Avsättning till yttre underhållsfond	<u>-596 463</u>	<u>-596 463</u>
Resultat efter fondering	268 853	-177 643

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 401 460	83 401 460
	<u>83 401 460</u>	<u>83 401 460</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 441 850	-6 860 939
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-528 881</u>	<u>-580 911</u>
	<u>-7 970 731</u>	<u>-7 441 850</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 430 729	75 959 610

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 222 311	1 222 311
	<u>1 222 311</u>	<u>1 222 311</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 311	-1 222 311
	<u>-1 222 311</u>	<u>-1 222 311</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 099 174	1 058 049
-Nyanskaffningar	<u>115 000</u>	<u>41 125</u>
	1 214 174	1 099 174
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-968 384	-951 559
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-25 726</u>	<u>-16 825</u>
	<u>-994 110</u>	<u>-968 384</u>
Redovisat värde vid årets slut	220 064	130 790

✓

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stadshypotek 395463 ränta 5,000 % ffd 2024-03-01	1 455 000	1 455 000
Stadshypotek 275198	0	3 000 000
Stadshypotek 487312 ränta 5,000 % ffd 2024-03-01	3 000 000	3 000 000
	4 455 000	7 455 000

Föreningen har under 2023 amorterat 3 000 000 kr.

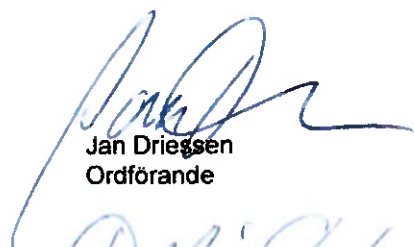
Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	36 650 000	36 650 000

✓

Underskrifter

Stockholm



Jan Driessen
Ordförande

2024-02-05 

Sören Collin
Ledamot

2024-02-05



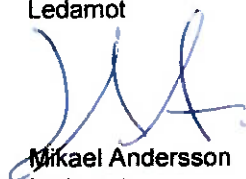
Helen Starkman
Ledamot

2024-02-05



Maud Widén
Ledamot

2024-02-05




Mikael Andersson
Ledamot

2024-02-05

Min revisionsberättelse har lämnats

15 mars 2024



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen

Org.nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Staertesjoen** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 Staertesjoen** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 15 mars 2024



Eva Stein
Auktoriserad revisor