



Årsredovisning 2023



Brf Karlavagnsgränd (Vega Gränd)

Org nr 769602-2859

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Karlavagnsgränd-Vega Gränd, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 oktober 2022.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 46:30 i Järfälla kommun 29 december 1997.

Föreningens fastighet består av 44 bostäder i 28 småhus och 4 flerbostadshus. Den totala boytan är 3 650 kvm. Föreningen innehar äganderätt på marken.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därför inte teckna detta komplement till sin hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet för flerbostadshus och till 9 287 kr per tomt för småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det totala taxeringsvärdet är 74 490 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 990 000 kr och markvärdet 29 500 000 kr. Värdeår är 1998.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 november 1998.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 723 kr/kvm boyta för år 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har skett med 313 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Engdell Eleanore Kring Kristian Lundström Leonardo Vidal Sara Överström
-----------	---

Suppleanter	Patrick Coulter Therese Kavén
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ivan Ticic Ekonom Revision AB	Ordinarie
----------------------------------	-----------

Alexsander Forslöf Ekonom Revision AB	Suppleant
--	-----------

Valberedning

Magnus Zakariasson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av farthinder till området.
Utökning med matavfallskärl i föreningen.
Lagt grus vid sop-kärlen för bättre hantering.
Lekplatsbesiktning har utförts.
Målat fasaden hos en medlem efter fuktskada.
Uppgraderat hemsidan.
Ny revisor tillsattes.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (72) medlemmar. Under året har 6 (2) medlemmar tillträtt samt 7 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (1) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 718	2 490	2 405	2 181
Resultat efter finansiella poster	-196	-1 951	-81	-403
Soliditet %	37,0	37,5	40,8	40,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	749	689	664	603
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 788	5 788	5 788	5 870
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 788	5 788	5 788	5 870
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	154	224	175
Räntekänslighet (%)	7,7	8,4	8,7	9,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	63	58	65	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,5	101,0	100,8	100,9

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror på höga avskrivningskostnader på 574 278 kr under innevarande år vilket ej är likviditetspåverkande. Årets förlust anses inte påverka möjligheterna att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt. Däremot är det troligt att avgiftshöjningar kommer att ske för att finansiera framtida underhållsåtgärder på föreningens fastigheter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 280 000	3 120 000	2 323 642	-726 024	-1 951 386	13 046 232
Disposition av föregående års resultat			-1 642 128	-309 258	1 951 386	0
Årets resultat					-196 128	-196 128
Belopp vid årets utgång	10 280 000	3 120 000	681 514	-1 035 282	-196 128	12 850 104

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 035 281
årets förlust	-196 128
	-1 231 409
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 500 000
	- 2 731 409
	-1 231 409

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 718 464	2 489 670
Övriga rörelseintäkter		840	240
Summa rörelseintäkter		2 719 304	2 489 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-810 778	-2 842 623
Övriga externa kostnader	3	-503 261	-482 786
Personalkostnader	4	-128 149	-168 116
Avskrivningar		-574 278	-574 278
Summa rörelsekostnader		-2 016 466	-4 067 803
Rörelseresultat		702 838	-1 577 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 237	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 203	-373 522
Summa finansiella poster		-898 966	-373 493
Resultat efter finansiella poster		-196 128	-1 951 386
Årets resultat		-196 128	-1 951 386

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 836 719	33 410 997
Summa materiella anläggningstillgångar		32 836 719	33 410 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	119 700	119 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		119 700	119 700
Summa anläggningstillgångar		32 956 419	33 530 697
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 273
Övriga fordringar	7	1 547 174	1 247 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 674	38 291
Summa kortfristiga fordringar		1 741 848	1 291 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		597	597
Summa kassa och bank		597	597
Summa omsättningstillgångar		1 742 445	1 291 675
SUMMA TILLGÅNGAR		34 698 864	34 822 372

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 400 000	13 400 000
Fond för yttre underhåll		681 514	2 323 642
Summa bundet eget kapital		14 081 514	15 723 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 035 281	-726 024
Årets resultat		-196 128	-1 951 386
Summa fritt eget kapital		-1 231 409	-2 677 410
Summa eget kapital		12 850 105	13 046 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 125 000	7 125 000
Leverantörsskulder		233 896	58 657
Skatteskulder		36 590	25 771
Övriga skulder		1 121	-240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	452 152	566 952
Summa kortfristiga skulder		7 848 759	7 776 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 698 864	34 822 372

Kassaflöde	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-196 128	-1 951 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 278	574 278
Förändring skatteskuld/fordran		12 703	4 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		390 853	-1 372 950
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 273	-4 619
Förändring av kortfristiga fordringar		-168 361	126 068
Förändring av leverantörsskulder		175 239	-132 983
Förändring av kortfristiga skulder		-113 438	144 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 566	-1 240 295
Årets kassaflöde		289 566	-1 240 295
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 222 562	2 462 858
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 512 128	1 222 562

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 63 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 639 764	2 399 856
P-plats och garage	0	6 000
Hysesbortfall, p-plats ej moms	0	-6 000
Vattenavgifter, reglering för medlemmar	94 202	113 830
Städavgifter	-15 502	-24 015
	2 718 464	2 489 671

I årsavgiften ingår basutbudet med kanaler hos Tele2 (tidigare ComHem).

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	7 869	41 500
Kostnader i samband med städdagar	1 035	1 241
Snöröjning/sandning	127 642	116 399
Trivselåtgärder	5 250	5 250
Besiktningsskostnader	9 421	9 144
Reparationer	76 574	153 706
Planerat underhåll	0	1 955 128
Fastighetsel	45 704	37 768
Vatten och avlopp	182 598	172 716
Avfallshantering	130 052	125 188
Försäkringskostnader	145 683	130 481
Självrisker	26 568	110 932
Kabel-TV	41 766	37 733
Försäkringsersättningar	-19 956	-58 695
Förbrukningsinventarier	23 370	2 737
Förbrukningsmaterial	7 202	1 395
	810 778	2 842 623

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	285 460	272 776
Hemsida	12 912	15 348
Porto	5 320	3 576
Föreningsgemensamma kostnader	22 142	25 507
Revisionsarvode	26 500	32 125
Ekonomisk förvaltning	108 912	99 614
Tekn. förvaltning extradeb.	9 357	4 988
Bankkostnader	3 395	2 496
Konsultarvoden	8 925	8 925
Gåvor	827	900
Övriga poster	19 512	16 531
	503 262	482 786

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	87 250	37 098
Övriga arvoden	6 875	86 525
Arvode valberedning	5 250	9 660
Sociala avgifter	28 774	34 833
	128 149	168 116

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 250 000	43 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 250 000	43 250 000
Ingående avskrivningar	-12 239 003	-11 664 725
Årets avskrivningar	-574 278	-574 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 813 281	-12 239 003
Redovisat värde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående värde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående redovisat värde	32 836 719	33 410 997

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	119 700	119 700
	119 700	119 700

63 st aktier à 1 900 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 466	25 350
Momsfordran	5 319	186
Andra kortfristiga fordringar	6 858	12
Avräkningskonto förvaltare	1 511 531	1 221 965
	1 547 174	1 247 513

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Snöröjning	6 586	0
Kabel-TV	11 095	10 431
Ekonomisk förvaltning	23 313	27 860
Försäkring	153 680	0
	194 674	38 291

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,160	2026-10-23	7 000 000	7 000 000
Swedbank	4,120	2027-10-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank	5,002	2024-02-28	7 125 000	7 125 000
			21 125 000	21 125 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 125 000	-21 125 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 7 125 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	85 799	151 304
Styrelsearvoden	91 875	129 000
Sociala avgifter	29 198	41 000
Revision	26 000	31 625
Fastighetsel	4 689	4 631
Snöröjning	0	16 204
Förutbetalda avgifter och hyror	214 591	193 188
	452 152	566 952

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 755 000	32 755 000
	32 755 000	32 755 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maria Engdell

Eleanore Kring

Kristian Lundström

Leonardo Vidal

Sara Överström

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

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor
Ekonom Revision AB

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660586be69b139e77efea652

Finalized at: 2024-04-02 15:26:51 CEST

Title: Brf Karlavagnsgränd 230101-231231.pdf

Digest: WCjTiVwCX7KCjDRlGt77hRxM4EUyyNjvvqzYFoT75qw=

Initiated by: alexander.forslof@ekonum.se (*alexander.forslof@ekonum.se*) via Ekonum AB 559193-8187

Signees:

- Ivan Ticic signed at 2024-04-02 15:26:44 CEST with Swedish BankID (**19860404-XXXX**)
- Sara Överström signed at 2024-03-30 07:37:54 CET with Swedish BankID (**19870427-XXXX**)
- Kristian Lundström signed at 2024-03-31 22:03:00 CEST with Swedish BankID (**19880807-XXXX**)
- Leonardo Vidal signed at 2024-03-29 08:58:09 CET with Swedish BankID (**19701214-XXXX**)
- Ella Eleanore Maria Kring signed at 2024-03-29 22:13:10 CET with Swedish BankID (**19840606-XXXX**)
- Maria Linnea Elisabeth Engdell signed at 2024-03-30 22:22:02 CET with Swedish BankID (**19871130-XXXX**)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnsgränd-Vega Gränd

Org.nr 769602-2859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlavagnsgränd-Vega Gränd för räkenskapsåret 2023.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Brf Karlavagnsgränd-Vega Gränd för räkenskapsåret 2023 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.

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 2 april 2024



Ivan Ticic
Auktoriserad revisor