

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen

769640-1558

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen, 769640-1558, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Fastigheten

Föreningen är sedan januari 2022 lagfaren ägare av den friköpta fastigheten Stockholm Räkningen 3 med byggnadsår 1945. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket i februari 2022. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en bostads- och lokalyta på 1220 kvm, varav 1156 kvm är fördelade på 25 bostäder och 64 kvm fördelade på 3 lokaler. 23 av bostäderna och samtliga 3 lokaler är upplåtna med bostadsrätt. F n kvarstår två bostäder med hyresrätt. Två av lokalerna är av bostadsrättshavaren under ombyggnad till bostäder. Föreningen driver också uthyrning av 22 p-platser och 4 garage.

Finansieringen

Föreningens anläggningstillgångar är i balansräkningen upptagna till 86,6 Mkr. Föreningens tillgångar har i första hand finansierats med medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter, totalt 66,0 Mkr. Föreningens långfristiga lån från kreditinstitut uppgår till 17,3 Mkr, vilket motsvarar drygt 14 000 kr/kvm. De två kvarstående hyresrätterna kan i framtiden säljas av föreningen. Här finns alltså en dold tillgång. De hittills uteblivna insatserna för dessa båda hyresrätter är f n finansierade av den tidigare fastighetsägaren, Mälarfastigheter, till en för föreningen förmånlig ränta på ca 1,13 %.

Räntekostnaderna

Föreningen tvingades slutförhandla placeringen av sitt långfristiga lån på 17,3 Mkr just när osäkerheten om det framtida ränteläget var som störst. Med små marginaler, och för att inte riskera ännu högre räntekostnader under de närmaste åren, valde styrelsen att binda ett av lånen (10,0 Mkr) i 5 år (november 2028) till en ränta på 4,35 % och det andra lånet (7,3 Mkr) i 3 år (november 2026) till en ränta på 4,62 %. Tack vare de bundna räntorna är risken för ökade räntekostnader under de närmaste åren eliminerad. Trots, historiskt sett, höga räntenivåer bedöms föreningen ändå ha ett positivt kassaflöde. När denna kommentar formuleras våren 2024 tyder allt på att de båda lånen framöver ska kunna omsättas till en lägre ränta.

0-resultat före avskrivningar

I enlighet med föreningens ekonomiska plan, har den tidigare fastighetsägaren t o m verksamhetsåret 2023 garanterat ett 0-resultat före avskrivningar. Fr o m verksamhetsåret 2024 drivs föreningen enligt förutsättningarna i den ekonomiska planen.

Såväl för 2022 som 2023 redovisar föreningen 0-resultat före avskrivningar. Avskrivningskostnaden innebär inte någon utbetalning, varför denna kostnad inte är något problem för föreningen. Detta med tanke på föreningens stora egna kapital. Underskottet, som alltså helt beror på avskrivningskostnaden, balanseras i ny räkning mot det egna kapitalet.

Underhållsfonden

Enligt Brf Juvelen på Åsens avtal med den tidigare fastighetsägaren, Mälarfastigheter, har denne tillfört 1,0 Mkr till föreningens underhållsfond. I enlighet med föreningens ekonomiska plan avsattes under föreningens första verksamhetsår dessutom ytterligare 244 000 kr till fonden och under det andra verksamhetsåret, d v s 2023, avsattes 98 000 kr till fonden. De närmaste årens avsättningar planeras att ligga på denna nivå, vilket bedöms vara tillfyllest för att möta aktuellt underhållsbehov (se sid 7 i föreningens ekonomiska plan). Fr o m år 2025 kan föreningen, i enlighet med sina stadgar, avstå från att avsätta ytterligare medel till underhållsfonden. Detta med tanke på att de årliga avskrivningarna i resultaträkningen är så stora.

Kassaflödet och likviditeten

Tack vare tillförda medel har föreningen en god likviditet. Det för alla bostadsrättsföreningar avgörande, och det som säkerställer en sund ekonomi i föreningen, är ett positivt kassaflöde och tillräcklig likviditet.

För föreningens styrelse är därför kassaflödet och likviditeten en prioriterad fråga. Det kräver fortlöpande en god kontroll på föreningens driftskostnader samt kontroll på att årsavgifterna verkligen täcker såväl drifts- som räntekostnaderna.

Bokföring och årsredovisning

Mälarfastigheter i Stockholm har under året anlitats för såväl den tekniska som ekonomiska förvaltningen. För den löpande bokföringen samt bokslutet och årsredovisningen, har Mälarfastigheter anlitat Value Accounting. Fr o m verksamhetsåret 2024 handhas den ekonomiska förvaltningen av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Några andra långsiktiga förvaltningsavtal har föreningen ej tecknat

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$17\,300\,000 \text{ kr} / 1220 \text{ kvm} = 14\,180 \text{ kr}.$

Föreningens långfristiga lån från kreditinstitut uppgår till 17,3 Mkr. Därutöver finns ett kortfristigt lån på 4 718 792 kr för två, än så länge, kvarstående hyresrätter.

Dessa utgör en dold tillgång i föreningen då de i framtiden bedöms kunna upplåtas för ett högre belopp.

Sparande per kvadratmeter

$33\,941 / 1\,220 = 28 \text{ kr} / \text{kvm}$

Räntekänslighet

Långfristiga skulder / årsintäkter: $17\,300\,000 / 1\,131\,796 = 15$

Skuldkvot: 15

Räntekänslighet: 15 %

Energikostnad per kvadratmeter

$261\,576 / 1\,220 = 214 \text{ kr/kvm}$

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$785\,335 \text{ kr} / 1126 \text{ kvm} = 697 \text{ kr} / \text{kvm}$

Två lägenheter om totalt 94 kvm är f n upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

$785\,335 \text{ kr} / 1\,131\,796 \text{ kr} = 69 \%$

Negativt resultat

Redovisad förlust beror uteslutande på avskrivningskostnaden. Eftersom denna inte innebär någon utbetalning är redovisad förlust inte något problem. Den balanseras mot föreningens egna kapital på 67,3 Mkr.

För att säkerställa ett positivt kassaflöde, höjdes avgiften till föreningen fr o m 2024-01-01 med 20 % från den tidigare nivån på 697 kr/kvm och år till 837 kr/kvm och år. Detta är fortfarande en attraktiv nivå. Innan avgiftsnivån blir besvärande hög med tanke på bostadsrättens värde, finns utrymme för ytterligare avgiftshöjningar om så skulle krävas. Om föreningens medlemmar väljer att själv utföra diverse skötseluppgifter, kan avgiften hållas fortsatt låg.

Med tanke på att fastigheten är friköpt riskerar föreningen inte någon framtida chockhöjning av en tomträttsavgäld. Detta är naturligtvis positivt för värdet på den enskilda bostadsrätten. Liksom det faktum att föreningens nuvarande räntekostnad är garanterad under de närmaste åren och dessutom bedöms minska fr o m 2026 då det är dags att omförhandla det första av föreningens lån.

För en korrekt bedömning av föreningens framtida ekonomi bör också nämnas att föreningen har dolda tillgångar i form av två hyresrätter. När dessa i framtiden kan upplåtas medför det en förstärkning av föreningens finansiella ställning.

Till bilden hör också att föreningen har en god likviditet. Vid verksamhetsårets slut uppgick föreningens kassa till närmare 1,0 Mkr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021/2021
Nettoomsättning	1 131 796	1 441 682	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	-833 554	-818 435	-39 915 609
Soliditet, %	75	60	1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttreunderhåll	Balanserat resultat
Vid årets början	36 304 000	6 413 000	39 900 000		-40 676 730
Under årets gång	20 886 000	2 415 000		1 244 000	-244 000
Förändring uppskrivningsfond			-39 900 000		39 900 000
Årets resultat					-833 554
Vid årets slut	57 190 000	8 828 000	-	1 244 000	-1 854 284

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 854 284, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 020 730
Årets resultat	-833 554
Totalt	-1 854 284
Disponeras för	
Fond för yttre underhåll	98 000
Balanseras i ny räkning	-1 952 284
Summa	-1 854 284

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 131 796	1 441 682
Summa rörelseintäkter		1 131 796	1 441 682
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-666 832	-561 734
Övriga externa kostnader	4	-116 010	-708 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-833 554	-818 435
Summa rörelsekostnader		-1 616 396	-2 088 371
Rörelseresultat		-484 600	-646 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-112 117	-100 000
Summa finansiella poster		-112 095	-100 000
Resultat efter finansiella poster		-596 695	-746 689
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-236 859	-71 746
Summa bokslutsdispositioner		-236 859	-71 746
Resultat före skatt		-833 554	-818 435
Skatter			
Årets resultat		-833 554	-818 435

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	86 630 206	70 015 153
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	16 677	33 351
Summa materiella anläggningstillgångar		86 646 883	70 048 504
Summa anläggningstillgångar		86 646 883	70 048 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	104 232
Övriga fordringar		6	135 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 789	31 761
Summa kortfristiga fordringar		52 795	271 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		936 737	84 461
Summa kassa och bank		936 737	84 461
Summa omsättningstillgångar		989 532	356 451
SUMMA TILLGÅNGAR		87 636 415	70 404 955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 190 000	36 304 000
Upplåtelseavgifter		8 828 000	6 413 000
Yttrefond		1 244 000	-
Uppskrivningsfond	8	-	39 900 000
Summa bundet eget kapital		67 262 000	82 617 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 020 730	-39 858 295
Årets resultat		-833 554	-818 435
Summa fritt eget kapital		-1 854 284	-40 676 730
Summa eget kapital		65 407 716	41 940 270
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 300 000	-
Resterande köpeskilling aktier		4 718 792	28 300 000
Summa långfristiga skulder		22 018 792	28 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	6 501
Leverantörsskulder		38 166	34 355
Skulder till koncernföretag		79 069	7 323
Skatteskulder		48 490	48 490
Övriga skulder		550	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 632	68 016
Summa kortfristiga skulder		209 907	164 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 636 415	70 404 955

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-596 695	-746 689
Resultatgaranti	-236 859	-71 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	833 554	818 435
	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	219 196	-271 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 221	-3 539 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 417	-3 811 168
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 431 933	-30 981 371
Avyttring av finansiella tillgångar	-	4 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 431 933	-26 831 371
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	23 301 000	42 417 000
Insättning till yttre fond	1 000 000	-
Upptagna lån	17 300 000	-
Amortering av låneskulder	-23 581 208	-11 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 019 792	30 717 000
Årets kassaflöde	852 276	74 461
Likvida medel vid årets början	84 461	10 000
Likvida medel vid årets slut	936 737	84 461

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Nyanläggningar byggnader o mark	20
-Vindisolering	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Ytskiktsrenoveringar	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Föreningens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	901 684	1 187 684
Hysesintäkter lokaler	36 264	97 340
Intäkter parkering	182 586	159 403
Övriga intäkter	11 262	255
Summa	1 131 796	1 444 682

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	64 115	58 223
Renhållning och sophämtning	73 361	57 282
Vinterunderhåll	115 558	62 627
Fjärrvärme	233 485	200 439
El	28 091	24 692
Fastighetsförsäkring	24 879	23 288
Underhåll och reparationer	33 941	12 098
Bredband	44 895	74 595
Fastighetsskatt/avgift	48 490	48 490
Mäklararvode	17	-
Summa	666 832	561 734

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsarvode	37 375	21 750
Övriga externa kostnader	78 635	686 452
Summa	116 010	708 202

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	110 902	100 000
Räntekostnader skatter och avgifter	1 215	-
Summa	112 117	100 000

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 485 770	39 900 000
-Övertagande genom fusion	-	29 835 770
-Föbättringar mm		3 750 000
-Nyanskaffningar	17 431 933	-
	90 917 703	73 485 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 470 617	-
-Övertagande genom fusion	-	-2 668 856
-Årets avskrivning enligt plan	-816 880	-801 761
	-4 287 497	-3 470 617
Redovisat värde vid årets slut	86 630 206	70 015 153
Taxeringsvärde byggnad	16 803 000	16 803 000
Taxeringsvärde mark	21 871 000	21 871 000
Totalt	38 674 000	38 674 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 744	-
-Nyanskaffningar	-	-
-Övertagande genom fusion	-	166 744
Vid årets slut	166 744	166 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 393	-
-Övertagande genom fusion	-	-116 719
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-16 674	-16 674
Vid årets slut	-150 067	-133 393
Redovisat värde vid årets slut	16 677	33 351

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	39 900 000	39 900 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-39 900 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	39 900 000
Vid årets slut	-	39 900 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	22 537 000	22 537 000
	22 537 000	22 537 000
Summa ställda säkerheter	22 537 000	22 537 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm, 2024-05-02



Torbjörn Båth
Styrelseordförande

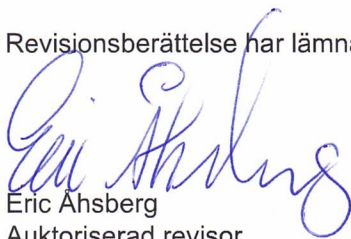


Annika Båth
Styrelseledamot



Mikaela Björklund
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02



Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen
Org.nr. 769640-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen 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 bolagets 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen för år 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Juvelen på Åsen 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:

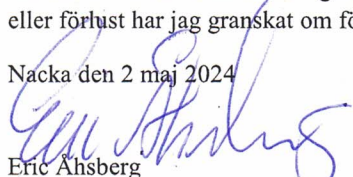
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 2 maj 2024



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR