

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

769617-5616



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 1946 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Malmgren	Ordförande
August Mårtenson	Styrelseledamot
Nathalie Alfljung	Styrelseledamot
Christian Björkman	Suppleant

Valberedning

Kristoffer Näsström
Jesper Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Erik Hallander Revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-02. Extra föreningsstämma för fyllnadsval till styrelsen på grund av en ledamot lämnade sitt uppdrag..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elcentral
Renovering av innergård och parkering med dränering runt fastigheterna. Tillkomst av cykelförråd på innergården.
Byte av trappor och räcken utanför ingångar
Asfaltering utanför SL 35
Byte av lås till dörrar till allmänna utrymmen som källare och tvättstuga.
- 2022** ● Sensorbelysning i trapphus
Byte av yttertak
Byte av elstigare SL 33
Nya källarförråd i båda fastigheterna
- 2021** ● Fiberanslutning
- 2019** ● Byte av stamrör SL 35
Underhåll av stuprör
Underhåll av varmvattenventiler
- 2018** ● Radonmätning godkänd
- 2017** ● Byte av torktumlare
- 2016** ● Byte av fönster
Byte av elcentral SL 35
Byte av stamrör SL 33
Inspektion av badrum
- 2014** ● Spolning och sanering av stamrör SL 35

Planerade underhåll

- 2024** ● Värmeinjustering och översyn av radiatorer och termostater
Obligatorisk ventilationskontroll
Etablering av brandskydd
Översyn av tvättstuga
Montera laddstolpar för elbilar
Installera ny avgasare (värmecentral) och isolera om dragna rör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Underhåll och service tvättstuga	Podab
Hushålls- och matavfall	PreZero Recycling
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Lokavård	Juringe lokalvård
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
TV	Tele2
Klottersanering	Klotterkonsulten

Övrig verksamhetsinformation

Efter ombyggnation av råvind och källarlokal har det tillkommit 11 nya bostadsrätter. En stor del av styrelsens arbete har varit att säkerställa att alla lägenheter har blivit godkända av Solna stad. Det har skett en totalrenovering av parkering, innergård med en uteplats med grill, dränering av fastigheterna, nya tak, med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fått in slutbetalning i samband med färdigställandet av de 11 nya bostadsrätterna. Samtliga kostnader för det planerade underhållet i samband med byggnationen av de nya lägenheterna är betalda.

Föreningen höjer avgiften för bostadsrätterna med 10% per den 1a januari 2024 i linje med de ökade kostnaderna från våra leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 211	1 119	1 219	1 398
Resultat efter fin. poster	-474	-117	-11	278
Soliditet (%)	60	59	48	48
Yttre fond	369	220	220	-
Taxeringsvärde	52 197	52 197	42 671	42 671
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	533	633	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	90,0	79,3	70,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 445	6 445	7 850	7 850
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 253	6 253	6 503	6 503
Sparande per kvm totalyta, kr	-132	24	77	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	15	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	154	115	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	202	150	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	0,89	0,48	0,97
Räntekänslighet (%)	10,82	12,08	12,41	12,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är en effekt av en period med många investeringar i föreningens underhållsplan (se Utförda historiska underhåll) i kombination med nuvarande ränteläge och höjda driftkostnader för föreningen. Med detta i beaktande har föreningen genomfört en avgiftshöjning per 2024-01-01 med 10% för att säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi och stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 059	-	-	17 059
Upplåtelseavgifter	4 985	-	-	4 985
Fond, yttre underhåll	220	-	149	369
Balanserat resultat	-2 661	-117	-149	-2 926
Årets resultat	-117	117	-474	-474
Eget kapital	19 487	0	-474	19 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 926
Årets resultat	-474
Totalt	-3 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157
Att från yttre fond i anspråk ta	-63
Balanseras i ny räkning	-3 494
	-3 401

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 211	1 119
Övriga rörelseintäkter	3	10	0
Summa rörelseintäkter		1 221	1 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-858	-741
Övriga externa kostnader	9	-145	-109
Personalkostnader	10	-80	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155	-155
Summa rörelsekostnader		-1 238	-1 130
RÖRELSERESULTAT		-17	-11
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465	-108
Summa finansiella poster		-458	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-474	-117
ÅRETS RESULTAT		-474	-117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 586	21 791
Pågående projekt		0	5 034
Summa materiella anläggningstillgångar		30 586	26 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 586	26 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	44
Övriga fordringar	13	873	3 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50	66
Summa kortfristiga fordringar		947	3 334
Kassa och bank			
Kassa och bank		202	2 727
Summa kassa och bank		202	2 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 149	6 061
SUMMA TILLGÅNGAR		31 735	32 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 044	22 044
Fond för yttre underhåll		369	220
Summa bundet eget kapital		22 413	22 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 926	-2 661
Årets resultat		-474	-117
Summa fritt eget kapital		-3 401	-2 777
SUMMA EGET KAPITAL		19 012	19 487
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 168	12 168
Leverantörsskulder		139	861
Skatteskulder		125	120
Övriga kortfristiga skulder		36	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255	211
Summa kortfristiga skulder		12 722	13 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 735	32 886

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17	-11
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155	155
	139	145
Erhållen ränta	7	2
Erlagd ränta	-459	-101
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-313	45
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 730	-1 335
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-683	1 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734	-277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 916	-4 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 916	-4 855
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	7 998
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	7 998
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 181	2 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 194	1 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 013	4 194

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 102	980
Övriga årsavgifter	0	4
Hysesintäkter, bostäder	64	64
Hysesintäkter, p-platser	20	45
Kabel-TV/Bredband	25	26
Andrahandsuthyrning	0	0
Summa	1 211	1 119

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Försäkringsersättning	10	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa	10	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	63	57
Besiktning och service	23	21
Trädgårdsarbete	30	14
Klottersanering	6	5
Övrigt	0	49
Summa	122	146

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	20	36
Tvättstuga	4	2
Dörrar och lås/porttele	6	2
VA	87	0
Summa	118	40

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	63	0
Gård/markytor	0	8
Summa	63	8

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	50	55
Uppvärmning	248	299
Vatten	44	38
Sophämtning	44	42
Summa	386	435

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32	3
Självrisker	18	0
Kabel-TV	17	13
Arvode teknisk förvaltning	38	36
Fastighetsskatt	64	62
Summa	169	113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	1
Övriga förvaltningskostnader	48	15
Juridiska kostnader	9	0
Revisionsarvoden	39	27
Ekonomisk förvaltning	40	64
Bankkostnader	3	2
Medlems- & föreningsavg	5	0
Summa	145	109

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	61	96
Sociala avgifter	19	29
Summa	80	125

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	465	108
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	465	108

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 076	24 076
Årets inköp	8 950	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 026	24 076
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 285	-2 129
Årets avskrivning	-155	-155
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 440	-2 285
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 586	21 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 539</i>	<i>8 539</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 197	21 197
Taxeringsvärde mark	31 000	31 000
Summa	52 197	52 197

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	60
Övriga fordringar	0	1 696
Nabo Klientmedelskonto	331	415
Borgo	480	1 052
Summa	873	3 223

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	15
Städning	5	5
Försäkringspremier	0	32
Kabel-TV	4	4
Förvaltning	11	10
Summa	50	66

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-10-28	4,71 %	7 084	7 084
SEB	2024-05-28	4,79 %	5 084	5 084
Summa			12 168	12 168
Varav kortfristig del			12 168	12 168

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 168 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
El	3	13
Uppvärmning	36	31
Löner	57	54
Sociala avgifter	18	17
Utgiftsräntor	13	8
Förutbetalda avgifter/hyror	126	89
Summa	255	211

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 790	12 790

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

August Mårtenson
Styrelseledamot

Fredrik Malmgren
Ordförande

Nathalie Alfljung
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flustret 4

Org.nr 769617-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flustret 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-05 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flustret 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att Revisionsberättelsen och Årsredovisningen för 2022 signerades den 5:e juni 2023 och därmed inte var färdiga i rätt tid enligt gällande stadgar inför årsstämman som hölls den 13:e juni 2023.

Eskilstuna enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

