

Årsredovisning

för

Brf Fisktärnan

769637-8046

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Fisktärnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fisktärnan är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Fisktärnan 1 med adress Granholmsgatan 1-13 samt Ålholmsgatan 22-28. Inflyttning skedde under 2020-2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Anders Hellfeldt	Ordförande	2024
Maja Eriksson	Sekreterare	2024
Mattias Groth	Ledamot	2025
Ros-Marie Hardstål	Ledamot	2024

- Föreningens firma tecknas, av styrelsen, firman tecknas i föreningen av Rose-Marie Hardstål och Anton Gardhorn.
- Styrelsen har under året hållit 13 (14) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar tillsammans med ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Åsa Axell	BoRevision AB	2024

<i>Valberedning</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Fredrik Nilsson	Sammanställande	2024

Fastigheter

Föreningen registrerades 2019 och under 2020/2021 uppfördes fastigheten Örebro Fisktärnan 1 innehållandes 4 radhus med 4, 5, 6 och 7 lägenheter samt ett parhus, totalt 24st lägenheter. Samtliga lägenheter har förråd på bostadens framsida och uteplats som nås från vardagsrummet. Lägenhet 1-7 samt 19-24 har carport. Övriga lägenheter har tillgång till gemensam parkering som fördelas i turordning efter avtalstecknande. Fastigheten är belägen i Ormesta i Örebro.

Lägenhetsfördelning:

3 rum och kök	4 st
4 rum och kök	6 st
5 rum och kök	14st

Total tomtarea	7 295 kvm
Total bostadsarea	2 462 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egerys Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall / E.ON	El och fjärrvärme
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Ecoguard	Mättjänster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 920 034 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen höjde sina årsavgifter med 10% 2023-01-01 och ytterligare 20 % 2023-08-01. Årsavgifterna höjs med 10 % 2024-01-01.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 414 376 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Tvåårsbesiktningen utfördes under januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	39
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	39

Under året har 1 (2) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Nettoomsättning	1 956	1 573	1 565	157
Resultat efter finansiella poster	-920	-691	-559	-42
Balansomslutning	90 407	91 406	92 252	89 244
Soliditet	64	64	64	49
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	795	-	-	-
Årsavgift/ % totala intäkter	100	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	13 179	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	13 179	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	96	-	-	-
Energikostnad/kvm	167	-	-	-
Räntekänslighet i %	17	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna, i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	59 725 000	688 727	-1 290 526	-691 369
Balansering fg. års resultat			-691 369	691 369
Årets avs. till yttre fond		414 376	-414 376	
Årets resultat				<u>-920 034</u>
Eget kapital 2023-12-31	59 725 000	1 103 103	-2 396 271	-920 034

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 981 895
Årets avsättning till fond	-414 376
årets förlust	-920 034
	-3 316 305

behandlas så att	-3 316 305
i ny räkning överföres	-3 316 305

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 955 767	1 573 132
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 871
Summa rörelseintäkter		1 955 767	1 580 003
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-615 007	-541 333
Övriga externa kostnader	5	-114 228	-216 267
Personalkostnader och arvoden		-38 179	-43 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 157 379	-1 143 479
Summa rörelsekostnader		-1 924 793	-1 944 374
Rörelseresultat		30 974	-364 371
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 008	-326 997
Summa finansiella poster		-951 008	-326 997
Resultat efter finansiella poster		-920 034	-691 368
Årets resultat		-920 034	-691 369

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 317 804	90 475 183
Summa materiella anläggningstillgångar		89 317 804	90 475 183
Summa anläggningstillgångar		89 317 804	90 475 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8
Övriga fordringar		12 398	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	181 325	152 593
Summa kortfristiga fordringar		193 723	152 696
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	895 206	778 566
Summa kassa och bank		895 206	778 566
Summa omsättningstillgångar		1 088 929	931 262
SUMMA TILLGÅNGAR		90 406 733	91 406 445

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 725 000	59 725 000
Fond för yttre underhåll		1 103 103	688 727
Summa bundet eget kapital		60 828 103	60 413 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 396 271	-1 290 526
Årets resultat		-920 034	-691 369
Summa fritt eget kapital		-3 316 305	-1 981 895
Summa eget kapital		57 511 798	58 431 832
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 712 869	0
Summa långfristiga skulder		21 712 869	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 733 837	32 610 374
Leverantörsskulder		56 796	19 500
Aktuella skatteskulder		0	86 950
Övriga skulder		4 868	32 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	386 565	225 502
Summa kortfristiga skulder		11 182 066	32 974 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 406 733	91 406 445

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-920 034	-691 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 157 379	1 143 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		237 345	452 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 027	215 481
Förändring av kortfristiga skulder		83 990	-76 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 308	590 862
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-347 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-347 500
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-163 668	-164 284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 668	-164 284
Årets kassaflöde		116 640	79 078
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		778 566	699 488
Likvida medel vid årets slut		895 206	778 566

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens upprättade underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent/År</i>
Byggnad	1,49 %
Markanläggning	25 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.
Medlemmarna har egna avtal för värme.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår kallvatten. Det tillkommer varmvatten, uppvärmning, TV och internet.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 581 294	1 236 570
El-avg rörlig	375 208	336 562
Avgiftsrabatt	-738	0
Öres- och kronutjämning	3	0
	1 955 767	1 573 132

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring försäkring	0	6 871
	0	6 871

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal	56 933	0
Rep gemensamma utr	9 336	3 250
Fastighetsel	339 602	348 248
Vatten	72 715	64 375
Sophämtning	51 310	47 050
Fastighetsförsäkring	43 085	40 095
Förvaltningsarvode, grundavtal	40 226	36 852
Rep/underhåll av maskiner	1 800	1 463
	615 007	541 333

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	9 696	9 751
Förbrukningsmaterial	8 182	13 187
Övriga förvaltningskostnader	23 646	81 672
Bankkostnader	3 089	3 356
Förbrukningsinventarier	46 940	8 583
Övriga externa tjänster	0	8 450
Konstaterad förlust kundfordringar	0	51 318
Revisionsarvoden	14 875	19 750
Kreditupplysning	0	700
Konsultarvoden	7 800	19 500
	114 228	216 267

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	92 929 300	92 581 800
Årets anskaffningar	0	347 500
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 929 300	92 929 300
Ingående avskrivningar	-2 454 117	-1 310 638
Årets avskrivningar	-1 157 379	-1 143 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 611 496	-2 454 117
Utgående redovisat värde	89 317 804	90 475 183
Taxeringsvärden byggnader	32 364 000	32 364 000
Taxeringsvärden mark	22 056 000	22 056 000
	54 420 000	54 420 000
Bokfört värde byggnader	73 304 898	74 462 277
Bokfört värde mark	16 012 906	16 012 906
	89 317 804	90 475 183

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 215	9 581
Förutbetald försäkringspremie	44 447	39 044
Upplupen intäkt el	126 663	103 968
	181 325	152 593

Not 8 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	895 206	778 566
	895 206	778 566

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,00	2023-06-01	0	32 610 374
Nordea	4,42	2024-06-03	10 733 837	0
Nordea	4,25	2025-06-02	10 856 434	0
Nordea	4,11	2026-06-01	10 856 435	0
			32 446 706	32 610 374

Amorteringar enligt avtal 163 668

Långfristig del: 21 712 869 kr

Kortfristig del: 10 733 837 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 31 712 972 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetssinteckningar	32 856 800	32 856 800
	32 856 800	32 856 800

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avgiftsräntor	116 487	27 175
Förutbetalda intäkter	177 743	142 121
Upplupen elkostnad	55 378	53 689
Upplupen sophämningskostnad	2 457	2 517
Upplupet arvode	26 250	0
Upplupna soc.avgifter	8 250	0
	386 565	225 502

Örebro 2024-

Anders Hellfeldt
Ordförande

Maja Eriksson
Ledamot

Mattias Groth
Ledamot

Ros-Marie Hardstål
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

310 Brf Fiskärnan 230101-231231

Unikt dokument-id:

7d98bc16-5750-4fe8-9d6c-7d7a502acc6c

Dokumentets fingeravtryck:

4408aa75c4907cb5723f4fc594d4d89ee2ae33647c74e25617f1e6fc08d4e6bc383608d30f430d17f9b8d8d48d8e489f2d4b86bdf31538103e597f08fd6658c

Undertecknare

 <p>Rose-Marie Hardstål Brf Fiskärnan</p> <p>E-post: rm.hardstahl@gmail.com Enhet: Edge 122.0.2365.86 on iPad iOS 17.4 (tablet) IP nummer: 185.206.109.90</p>	<p>Signerad med BankID: Ros-Marie Ingegerd Hardstål (19540507****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-23 06:33:28 UTC</p> 
 <p>Maja Eriksson Brf Fiskärnan</p> <p>E-post: maja-eriksson@outlook.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone) IP nummer: 78.77.192.176</p>	<p>Signerad med BankID: Maja Karin Bricken Eriksson (19910925****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-23 12:44:40 UTC</p> 
 <p>Mattias Groth Brf Fiskärnan</p> <p>E-post: mattiasgroth@icloud.com Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 172.225.69.152</p>	<p>Signerad med BankID: MATTIAS GROTH (19751126****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-23 12:51:55 UTC</p> 
 <p>Anders Hellfeldt</p> <p>E-post: andershellfeldt@hotmail.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5 (smartphone) IP nummer: 95.193.157.98</p>	<p>Signerad med BankID: ANDERS HELLFELDT (19790627****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-23 13:06:23 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 20.71.225.201

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-05-23 15:14:58 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-05-23 15:14:58 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fisktärnan, org.nr. 769637-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fisktärnan 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 föreningens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fisktärnan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-05-23 15:12:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>