

Årsredovisning 2023

Brf Dragarbrunn 3:5 Uppsala

716401-4107



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dragarbrunn 3:5 Uppsala

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

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

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. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-07-16.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragarbrunn 3:5	1985	Uppsala

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 11 lägenheter med bostadsrätt om totalt 1 102 kvm. Dessutom finns lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och cykelrum i hus 8. I hus 1-5 och 7 finns vindsförråd.

Lägenhetsfördelning:

5 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 1.102 kvm

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Brf försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Tomas Roland	Ordförande
Jonas Vallin	Styrelseledamot, flyttat under januari 2024
Robert Löfgren	Styrelseledamot, flyttat under januari 2024
Björn Kristersson	Tjänstgörande suppleant
Claes Volrath Mörlin	Tjänstgörande suppleant
Pia Milton	Styrelseledamot
Tor Bergman	Styrelseledamot

Valberedning

Gustaf Hoffstedt (sammankallande) och Katarina Ehnmark Lundquist. 

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Linda Sandler Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Målning trapphus
Service av ventilationsanläggning med byte av slitna lager i några bostäder.

2019 ● Målning av fasader och fönster

2015 ● Byte av värmeåtervinningsaggregat, fläktmotorer och reglerutrustning

Planerade underhåll

2030 ● Ommålning tvättstuga.

2025 ● Byte av takpapp.
Ommålning fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Serviceavtal ventilation Thorszelius Ventilation & Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens gällande stadgar har registrerats 2018-02-14.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts och protokollförts 2015-12-01.

OVK besiktning har skett 2021.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-04-29.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 47 917 kronor. Reparationer och underhåll enligt plan 84 975 kronor avseende målningsarbeten trapphus, kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Årsavgifterna höjdes med 4% 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	829 436	758 700	760 297	735 000
Resultat efter fin. poster	-32 337	167 617	157 609	154 846
Soliditet (%)	58	58	57	56
Yttre fond	240 287	140 287	40 287	19 037
Taxeringsvärde	29 800 000	29 800 000	22 400 000	22 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	752	683	683	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,2	99,0	99,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 867	7 034	7 200	7 347
Skuldsättning per kvm	6 867	7 034	7 200	7 347
Sparande per kvm	137	242	232	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	34	16	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	86	91	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	27	29	27
Energikostnad per kvm	153	147	136	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	1,67	1,35	1,49
Räntekänslighet	9,14	10,29	10,54	11,02

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

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

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör i år en förlust med -32 tkr. Förlusten beror till stor del på utförda underhåll samt ökade räntekostnader. Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte utgör någon fara för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 086 000	-	-	1 086 000
Fond, yttre underhåll	140 287	-	100 000	240 287
Uppskrivningsfond	10 163 550	-	-	10 163 550
Balanserat resultat	-786 008	167 617	-100 000	-718 391
Årets resultat	167 617	-167 617	-32 337	-32 337
Eget kapital	10 771 446	0	-32 337	10 739 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-718 391
Årets resultat	-32 337
Totalt	-750 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-84 975
Balanseras i ny räkning	-765 753
	-750 728

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	2		
Nettoomsättning		829 436	758 700
Övriga rörelseintäkter		4 495	-0
Summa rörelseintäkter		833 931	758 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-408 426	-288 347
Övriga externa kostnader	7	-67 410	-75 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 520	-98 520
Summa rörelsekostnader		-574 356	-462 842
RÖRELSERESULTAT		259 574	295 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 948	2 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-308 860	-130 595
Summa finansiella poster		-291 912	-128 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 337	167 617
ÅRETS RESULTAT		-32 337	167 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	17 179 292	17 277 812
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 179 292	17 277 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 179 292	17 277 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 577	15 541
Övriga fordringar	10	3 486	3 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 008	50 885
Summa kortfristiga fordringar		90 071	69 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 292 013	1 324 015
Summa kassa och bank		1 292 013	1 324 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 382 084	1 394 006
SUMMA TILLGÅNGAR		18 561 376	18 671 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 086 000	1 086 000
Uppskrivningsfond		10 163 550	10 163 550
Fond för yttre underhåll		240 287	140 287
Summa bundet eget kapital		11 489 837	11 389 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-718 391	-786 008
Årets resultat		-32 337	167 617
Summa fritt eget kapital		-750 728	-618 391
SUMMA EGET KAPITAL		10 739 109	10 771 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	7 567 888
Summa långfristiga skulder		0	7 567 888
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 567 888	183 160
Leverantörsskulder		110 097	23 153
Skatteskulder		1 298	1 018
Övriga kortfristiga skulder		5 531	4 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	137 454	120 904
Summa kortfristiga skulder		7 822 268	332 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 561 376	18 671 819

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 324 015	1 281 741
Resultat efter finansiella poster	-32 337	167 617
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	98 520	98 520
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	66 183	266 137
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 080	-22 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 055	-18 213
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	151 158	225 434
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-183 160	-183 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-183 160	-183 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	-32 002	42 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 292 013	1 324 015

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dragarbrunn 3:5 Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 100 år

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	828 228	752 928
Övriga intäkter	1 208	5 772
Elstöd	4 495	0
Summa	833 931	758 700

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Besiktning och service	0	5 671
Yttre skötsel	2 804	524
Summa	2 804	6 195

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparation och underhåll	47 917	23 869
Planerat underhåll	84 975	0
Summa	132 892	23 869

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	23 499	36 987
Uppvärmning	102 625	94 800
Vatten	42 488	29 796
Sophämtning	30 301	26 806
Summa	198 913	188 389

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 470	33 345
Kabel-TV	21 868	19 840
Fastighetsskatt	17 479	16 709
Summa	73 817	69 894

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 411	0
Revisionsarvoden	18 625	17 938
Styr.möte/stämma/städdag	3 682	12 127
Ekonomisk förvaltning	36 236	35 652
Övriga förvaltningskostnader	5 456	10 259
Summa	67 410	75 976

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	308 860	130 595
Summa	308 860	130 595

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 316 772	9 316 772
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 316 772	9 316 772
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 202 510	-2 103 990
Årets avskrivning	-98 520	-98 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 301 030	-2 202 510
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	10 163 550	10 163 550
Årets uppskrivning mark	0	0
Utgående ackumulerad uppskrivning	10 163 550	10 163 550
Utgående restvärde enligt plan	17 179 292	17 277 812
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	29 800 000	29 800 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 486	3 565
Summa	3 486	3 565

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 790	3 711
Försäkringspremier	14 539	14 114
Kabel-TV	22 988	21 868
Vatten	5 088	2 654
Förvaltning	9 059	8 538
Inkomsträntor	6 544	0
Summa	63 008	50 885

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,78 %	1 232 360	1 281 440
Swedbank	2024-05-15	5,00 %	1 325 528	1 374 608
Swedbank	2024-03-28	4,99 %	3 650 000	3 650 000
Swedbank	2024-08-28	4,92 %	1 360 000	1 445 000
Summa			7 567 888	7 751 048
Varav kortfristig del			7 567 888	183 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 652 088 kr.

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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	3 389	7 718
Uppvärmning	16 191	15 012
Utgiftsräntor	27 595	11 655
Förutbetalda avgifter/hyror	71 779	69 019
Beräknat revisionsarvode	18 500	17 500
Summa	137 454	120 904

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 940 000	8 940 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 4% 2024-01-01.

Underskrifter

Uppsala 2024-02-21

Ort och datum

Tomas Roland

Tomas Roland
Ordförande

AH

Claes Volrath Mörlin
Tjänstgörande suppleant

Björn Kristersson

Björn Kristersson
Tjänstgörande suppleant

Pia Milton

Pia Milton
Styrelseledamot

Tor Bergman

Tor Bergman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26

LS

Folkesson Råd & Revision AB
Linda Sandler
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunn 3:5 Uppsala
Org.nr. 716401-4107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragarbrunn 3:5 Uppsala för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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. 9

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 4

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 Dragarbrunn 3:5 Uppsala 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. *y*

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.

Uppsala den 2024-02-26



Linda Sandler
Auktoriserad revisor