



Årsredovisning 2023



Brf Oxeln 8

Org nr 769608-8579

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oxeln 8, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-18.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Oxeln 8 i Solna kommun 2003-03-04.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 34 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 1 210 kvm och lokalytan 56 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
11 st 2 rum och kök

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med fastigheterna Solna ga: 9 med 10 %. Gemensamhetsanläggningarna omfattar gårdsutrymme, lekplatser, cykelparkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning utförs i egen regi.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 923 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-11-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kajsa Nylander Emma Grönqvist Grecia Chaparro Isabella LoPiano Jacob Sigling Mariam Bel Fdhila Oscar Mofors Frid	ordförande
Suppleanter	Anders Ericsson Jonas Lundberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Per Engzell
Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Anders Ericsson samt övriga i styrelsen antar sig uppgiften att ansvara för valberedningen under verksamhetsåret 2023/2024.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Höjde under året avgiften med 10% i respons till omförhandling av ett av lånen till ny räntesats. Under året haft pågående diskussioner med Entreprenören som byggt vindslägenheterna för att säkerställa värme under vinterhalvåret. Drivit frågan om Samfälligheten för att få en mer rättvis utdelning av användningen av vår egen mark. Vi har bytt ekonomisk förvaltare under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (43) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser skett. 3 (3) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 178	1 075	1 075	1 075
Resultat efter finansiella poster	-33	45	-173	-61
Resultat exklusive avskrivningar	267	343	204	314
Soliditet (%)	38,94	39,08	37,98	38,59
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,54	1,30	1,46
Lån/taxeringsvärde %	21,65	21,89	26,71	27,64
Belåningsgrad %	58,64	59,18	58,57	59,74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	923	839	839	839
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 726	6 801	6 872	7 109
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 037	7 116	7 190	7 438
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	271	161	249
Räntekänslighet (%)	7,62	8,48	8,57	8,86
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	239	240	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,86	92,75	92,83	93,82

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 039 376	2 377 624	1 154 000	-2 929 925	45 138	5 686 213
Disposition av föregående års resultat:			190 000	-144 862	-45 138	0
Årets resultat					-32 749	-32 749
Belopp vid årets utgång	5 039 376	2 377 624	1 344 000	-3 074 787	-32 749	5 653 464

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 074 786
årets förlust	-32 749
	-3 107 535

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 000
i ny räkning överföres	-3 297 535
	-3 107 535

Uppllysning förlust

I en bostadsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		1 116 815	1 015 255
Hysesintäkter	2	61 200	60 000
Övriga rörelseintäkter	3	24 736	19 368
Summa nettoomsättning		1 202 752	1 094 622

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-16 698	-3 928
Periodiskt underhåll		0	-812
Driftskostnader	4	-517 017	-442 149
Administrationskostnader	5	-113 391	-88 648
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-39 426	-26 284
Fastighetsskatt/avgift		-57 396	-55 016
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-743 929	-616 837

Avskrivning byggnad		-297 607	-297 607
Summa avskrivningar		-297 607	-297 607

Resultat före finansiella poster		161 216	180 179
---	--	----------------	----------------

Ränteintäkter		2 118	119
Räntekostnader på fastighetslån		-195 918	-133 097
Övriga räntekostnader		-164	-2 063
Summa kapitalnetto		-193 965	-135 041

Resultat efter finansiella poster		-32 749	45 138
--	--	----------------	---------------

Årets resultat		-32 749	45 138
-----------------------	--	----------------	---------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	11 103 992	11 401 599
Mark		2 110 000	2 110 000
Summa materiella anläggningstillgångar		13 213 992	13 511 599
Summa anläggningstillgångar		13 213 992	13 511 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 393	601
Aktuella skattefordringar		56 887	58 479
Övriga fordringar		0	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 676	32 290
Avräkningskonto förvaltare		1 155 711	945 417
Summa kortfristiga fordringar		1 293 667	1 036 800
<i>Kassa och bank</i>		12 239	1 154
Summa omsättningstillgångar		1 305 906	1 037 954
SUMMA TILLGÅNGAR		14 519 898	14 549 553

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 417 000	7 417 000
Fond för yttre underhåll		1 344 000	1 154 000
Summa bundet eget kapital		8 761 000	8 571 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 074 786	-2 929 924
Årets resultat		-32 749	45 138
Summa fritt eget kapital		-3 107 535	-2 884 786
Summa eget kapital		5 653 465	5 686 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 675 000	6 565 000
Summa långfristiga skulder		3 675 000	6 565 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 840 000	2 045 000
Leverantörsskulder		47 392	40 995
Aktuella skatteskulder		112 412	112 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	191 630	100 062
Summa kortfristiga skulder		5 191 434	2 298 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 519 898	14 549 553

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-32 749	45 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	297 607	297 607
Förändring skatteskuld/fordran	130	55 016

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

264 988 397 761

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-61 791	6 005
Förändring av kortfristiga fordringar	17 218	-58 858
Förändring av leverantörsskulder	6 397	-297 493
Förändring av kortfristiga skulder	2 884 567	-861 766

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 111 378 -814 351

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-2 890 000	755 000
------------------------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 890 000 755 000

Årets kassaflöde

221 378 -59 351

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	946 572	1 005 923
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 167 950	946 572

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningstiderna på de olika komponenterna varierar mellan 20 och 100 år och den genomsnittliga avskrivningstiden blir 40 år (2,5%).

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, lokaler	61 200	60 000
	61 200	60 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	14 875	17 297
Betalningspåminnelse	120	300
Övriga intäkter	9 741	1 771
	24 736	19 368

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader i samband med städdagar	937	3 347
Städkostnader	22 388	19 133
Hisskostnader	10 404	10 709
Besiktningsskostnader	14 494	0
Gemensamhetsanläggning	14 638	14 638
El	68 308	48 137
Värme	242 039	217 157
Vatten och avlopp	43 073	36 841
Avfallshantering	44 750	38 458
Försäkringskostnader	42 052	40 828
Kabel-tv	13 376	9 580
Förbrukningsmaterial	559	3 321
	517 018	442 149

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Porto	150	0
Föreningsgemensamma kostnader	126	0
Revisionsarvode	34 875	16 125
Ekonomisk förvaltning	54 245	52 000
Bankkostnader	1 550	1 550
Underhållsplan	9 865	9 341
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	6 850	4 470
	113 391	88 648

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 129 522	15 129 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 129 522	15 129 522
Ingående avskrivningar	-3 727 923	-3 430 316
Årets avskrivningar	-297 607	-297 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 025 530	-3 727 923
Utgående redovisat värde	11 103 992	11 401 599
Taxeringsvärden byggnader	15 937 000	15 937 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	23 400 000
	39 337 000	39 337 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	10 590	10 282
Serviceavtal hiss	6 086	6 023
Kabel-TV	0	2 641
Ekonomisk förvaltning	0	13 344
	16 676	32 290

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,41	2025-04-30	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	4,79	2024-01-02	1 950 000	1 955 000
Stadshypotek	3,42	2027-06-30	2 665 000	2 755 000
Stadshypotek	0,92	2024-06-30	2 800 000	2 800 000
Avgår kortfristig del			-4 840 000	-2 045 000
			3 675 000	6 565 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 95 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 665 000kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	25 159	2 326
Beräknat arvode för revision	18 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	103 485	58 660
Fastighetsel	4 858	6 406
Fjärrvärme	35 767	32 669
Avfallskostnader	4 361	0
	191 630	100 061

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 200 000	9 200 000
	9 200 000	9 200 000

Solna den dag som framgår av våra digitala signaturer

Kajsa Nylander
ordförande

Emma Grönqvist

Grecia Chaparro

Isabella LoPiano

Mariam Bel Fdhila

Oscar Mofors Frid

Jacob Sigling

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oxeln 8, org.nr 769608-8579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oxeln 8 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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

Mitt 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 Oxeln 8 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor