



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URSVIKSKULLE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ursvikskulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalysen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan uppdaterades 2023. och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har en äganderätt av marken.

Arbetet 2023

Under året har styrelsen arbetat i nära samarbete med förvaltaren Storholmen för att ha en gemensam god kontroll av ekonomin och underhållet av fastigheten.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071. Denna uppdateras fortlöpande i samråd med förvaltaren.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser 2023

Föreningen har installerat ett kylaggregat i elrummet GE178 för att återvinna värme från solcellernas värmeväxlare.

Femårsbesiktning

Styrelsen har aktivt verkat för att Ikano ska slutföra sitt åtagande i samband med femårsbesiktningen som hölls våren 2022.

- Avslut åtgärder i lägenheter
- Avslut åtgärder i garaget
- Fortlöpande åtgärder av allmänutrymmen och utemiljö.

OVK - Påbörjat arbete med OVK, enligt underhållsplanen

Styrelsen har upprättat en kontrollrutin för elanläggningen.

I samband med att Vattenfall bytte föreningens elmätare uppstod problem hos dem. Vattenfall hade under en större del av året problem med avläsning av elmätare vilket ledde till försenad fakturering. Fakturering sker via leverantör Fortum och de var inblandade i arbetet med att utreda felet.

Styrelsen har uppdaterat den ekonomiska planen

Under året har två fuktskador i bostad inträffat på grund av bristande underhåll av medlemmar. Detta har belastat föreningens ekonomi då skador i stommen förekommer.

Vi höll en vårstädning tillsammans med grannföreningen BRF Jubilaren.

Arbete med att hitta ny revisor har påbörjats då vår nuvarande har valt att trappa ner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 549	8 321	8 206	8 118	7 859
Resultat efter finansiella poster	-4 157	-4 651	-4 289	-2 686	-3 029
Soliditet (%)	73,0	73,0	72,0	73,6	74,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	678	678	728	727	728
Lån/kvm totalyta (kr)	8 982	9 077	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 748	12 883	14 066	13 242	13 280
Skuldkvot (%)	14	14	16	15	16
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	111	108	27	31	44
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	47	48	50	41
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	39	73	20	20
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	202	194	0	0	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	240	146	106	116	121
Räntekänslighet (%)	18,8	19,0	0,0	0,0	0,0
Sparande/kvm totalyta (kr)	70	53	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	73	74	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 13 661 kvm varav 9 626 kvm bostäder och 4 035 kvm lokaler.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Upplysning kring redovisad förlust: Liksom tidigare år har vi redovisat en förlust på ca 4-5 miljoner kronor. Om vi hade redovisat noll-resultat hade det i praktiken betytt att vi samlat massor av miljoner på hög och också tvingat våra medlemmar att finansiera detta med kraftigt höjda avgifter. Vi tycker att föreningen och pengarna ska jobba för medlemmarna och inte samlas på hög. Därför väljer vi istället att fokusera på likviditeten och se en försiktig ökning där, år för år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 455 000	2 564 000	-16 153 198	-4 651 431	342 214 371
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 564 000	-2 564 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-485 075	485 075		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 651 431	4 651 431	0
Årets resultat				-4 156 890	-4 156 890
Belopp vid årets utgång	360 455 000	4 642 925	-22 883 554	-4 156 890	338 057 481

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-22 883 554
Årets resultat	-4 156 890
	-27 040 444

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 564 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-172 545
I ny räkning överföres	-29 431 899
	-27 040 444

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 548 837	8 321 418
Övriga rörelseintäkter	3	377 892	444 396
Summa rörelseintäkter		8 926 729	8 765 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 926 879	-5 415 718
Övriga externa kostnader	5	-643 875	-869 486
Personalkostnader	6	-331 833	-264 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 942 284	-4 891 213
Summa rörelsekostnader		-10 844 871	-11 440 699
Rörelseresultat		-1 918 142	-2 674 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 628	19 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 313 376	-1 995 647
Summa finansiella poster		-2 238 748	-1 976 546
Resultat efter finansiella poster		-4 156 890	-4 651 431
Årets resultat		-4 156 890	-4 651 431

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	458 312 034	463 254 318
Inventarier, verktyg och installationer	12	131 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		458 443 284	463 254 318
Summa anläggningstillgångar		458 443 284	463 254 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 133	4 563
Övriga fordringar		3 157	554 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 870	61 996
Summa kortfristiga fordringar		127 160	620 891
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 495 969	3 227 849
Summa kassa och bank		4 495 969	3 227 849
Summa omsättningstillgångar		4 623 129	5 348 740
SUMMA TILLGÅNGAR		463 066 413	468 603 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 455 000	360 455 000
Fond för yttre underhåll		4 642 925	2 564 000
Summa bundet eget kapital		365 097 925	363 019 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 883 554	-16 153 198
Årets resultat		-4 156 890	-4 651 431
Summa fritt eget kapital		-27 040 444	-20 804 629
Summa eget kapital		338 057 481	342 214 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	100 618 554	122 707 478
Summa långfristiga skulder		100 618 554	122 707 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	22 088 924	1 300 000
Leverantörsskulder		495 228	515 160
Skatteskulder		148 000	111 240
Övriga skulder		1 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 656 744	1 754 809
Summa kortfristiga skulder		24 390 378	3 681 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		463 066 413	468 603 058

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 156 890	-4 651 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 942 284	4 891 213
Betald skatt	33 853	-37 277

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

819 247 202 505

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-42 570	649 149
Förändring av kortfristiga fordringar	420 936	103 562
Förändring av leverantörsskulder	-19 932	-369 889
Förändring av kortfristiga skulder	21 689	-58 619 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199 370	-58 034 386

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-131 250	-1 328 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 250	-1 328 705

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-1 300 000	50 325 900
Utbetalt klientmedelskonto tid. förvaltare	0	1 104 181
Utbetalning placeringskonto	1 500 000	3 056 989
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 000	54 487 070

Årets kassaflöde

1 268 120 -4 876 021

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 227 849	8 103 870
Likvida medel vid årets slut	4 495 969	3 227 849

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar och anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	120 år	120 år
Värmesystem	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar/port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Solcellsanläggning	30 år	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Skuldkvot (%)

Föreningens långfristiga skulder i procent av totala omsättningen.

(Skuldkvot är ett nyckeltal som ger en riktlinje kring hur tungt belånad föreningen är).

Under 5 = bra, Över 10 = inte bra, Över 20 = mycket illa!

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 527 627	6 527 617
Hyror garage	1 091 650	1 060 790
Hyror förråd	23 400	26 100
Hyror övriga objekt	7 879	2 100
Bredbandsintäkter	0	27 540
Elintäkter medlemmar	737 854	453 606
Elförsäljning (mikroproduktion)	87	83 266
Överlåtelse/pantsättning	76 137	105 496
Avgift andrahandsuthyrning	80 137	59 892
Reduktion årsavgift bostad	0	-25 000
Övriga intäkter	4 066	13
	8 548 837	8 321 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader	40 550	50 770
Installation av extralås	0	96 375
Erhållna statliga bidrag	292 234	149 425
Försäkringsersättningar	0	139 783
Övriga intäkter	6 480	8 043
Erhållna skadestånd	38 628	0
	377 892	444 396

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	43 382	30 930
Fastighetsskötsel beställning	83 270	65 757
Snöröjning/sandning	150 147	121 457
Städning enligt avtal	97 574	70 908
Hissbesiktning	10 589	12 388
Övriga besiktningar	25 625	4 374
Bevakning/jour och utryckning	54 629	37 845
Gemsamma utrymmen	0	83 187
Gård	97 313	114 135
Serviceavtal	233 377	210 890
Förbrukningsmateriel	16 669	62 337
Reparationer	245 184	497 586
Periodiskt underhåll	193 188	497 063
El	1 519 599	1 469 930
Värme	670 788	647 808
Vatten	572 550	526 320
Sophämtning/renhållning	472 069	489 377
Försäkring	159 794	156 074
Bredband	11 258	243 351
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 000	74 000
Obligatorisk ventilationskontroll	195 875	0
	4 926 880	5 415 717

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	13 863
Inkassokostnader	2 508	2 775
Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 000
Föreningskostnader	3 282	2 500
Förvaltningsarvode	229 344	217 806
Arvode uppdrag/utredningar	231 181	198 352
Projektarvoden	0	235 001
Administration	85 503	136 757
Konsultarvode	36 163	10 000
Bostadsrätterna	9 590	0
Telefon/internet	8 077	6 567
Bankkostnader	9 649	13 554
Bolagsverket	800	800
Övriga externa kostnader	6 528	11 511
	643 875	869 486

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	252 498	201 098
Sociala kostnader	79 335	63 184
	331 833	264 282

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 111 316	489 782 611
Inköp	0	1 192 453
Omklassificering solcellsanläggning	0	136 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 111 316	491 111 316
Ingående avskrivningar	-27 856 997	-22 965 784
Årets avskrivningar	-4 942 285	-4 891 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 799 282	-27 856 997
Utgående redovisat värde	458 312 034	463 254 319

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	26 888	25 353
Upplupna ränteintäkter	7 570	3 987
Övriga interimfordringar	42 412	32 656
	76 870	61 996

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,497	2024-12-13	4 250 000	5 250 000
Nordea	0,910	2025-04-16	52 517 654	52 517 654
SEB	2,250	2024-04-28	16 538 924	16 538 924
Nordea	2,580	2026-04-15	49 400 900	49 700 900
			122 707 478	124 007 478
Kortfristig del av långfristig skuld			1 300 000	8 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 207 478 kr.

I noten redovisas amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 10 Ställda säkerheter

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Fastighetsinteckning	127 517 654	127 517 654
	127 517 654	127 517 654

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	321 488	322 703
Avgifter och hyror	774 708	694 971
Värme	98 480	85 960
El	457 069	651 176
Snöröjning	5 000	0
	1 656 745	1 754 810

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	131 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 250	0
Utgående redovisat värde	131 250	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Becker

Beisa Halilovic

Nawar Karim

Ida Karlsson

Sussie Makari

Jonatan Sköld

Caroline Svanemar

Hampus Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle

Org.nr. 769627 - 8667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ursvikskulles 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 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 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 revisionsbevis, 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 Ursvikskulle för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle 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.

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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor