

Årsredovisning 2023

Brf David Bagare

769609-0716



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf David Bagare

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-02. Stadgar registrerades 2020-04-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Johannes Mindre 7	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 868 kvm och 1 bostadsrättslokal om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 1998 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sigge Henriksson	Ordförande
Carl Magnus Svensson	Styrelseledamot
Eva Maria Berghagen	Styrelseledamot
Johan Hallgren	Styrelseledamot
Petter Nylander	Styrelseledamot

Valberedning

Sabina Lingren

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen.

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation av fjärrvärme till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
- 2017 ● Brandskyddskontroll
- 2014 ● Stamspolning
- 2012 ● Fönster
- 2009 ● Energideklaration
- 2006-2008 ● Värmeanläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 (april-december) har föreningen genomfört en omfattande investering i Fastigheten då direktverkande el har ersatts med Fjärrvärme för samtliga lägenheter och utrymmen. Investeringen har finansierats genom lån via Swedbank. Förutom en mer miljövänlig lösning är fastigheten nu mer energismart och alla medlemmar kommer att ha betydligt lägre löpande kostnader för uppvärmning (el) vilket är positivt för värdet av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 010	1 009	1 005	1 004
Resultat efter fin. poster	-731	-152	-77	-472
Soliditet (%)	69	80	80	80
Yttre fond	1 376	1 032	796	560
Taxeringsvärde	114 745	114 745	78 707	78 707
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	448	448	448	448
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	95,3	95,6	95,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 575	2 825	2 825	2 825
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 575	2 825	2 825	2 825
Sparande per kvm totalyta, kr	-296	51	88	-109
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	53	30	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	45	19	21	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	10	33	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	87	106	81	77
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,13	1,50	0,81	0,79
Räntekänslighet (%)	9,01	5,56	5,56	5,56

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -591 827. Styrelsen har tagit upp lån av Swedbank för att säkerställa den löpande ekonomin efter att Fjärrvärmeprojektet avslutats.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	925	-	-	925
Upplåtelseavgifter	56 221	-	-	56 221
Fond, yttre underhåll	1 032	-	344	1 376
Balkongfond	133	-	11	144
Direkt kapitaltillskott	0	-	13	13
Balanserat resultat	-34 541	-152	-344	-35 037
Årets resultat	-152	152	-731	-731
Eget kapital	23 619	0	-707	22 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står ansamlad förlust:

Ansamlade förlust	-34 892
Årets förlust	-731
Totalt	-35 624

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344
Att från yttre fond i anspråk ta	-24
Balanseras i ny räkning	-35 944
	-35 624

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 010	1 009
Övriga rörelseintäkter	3	77	56
Summa rörelseintäkter		1 087	1 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 084	-710
Övriga externa kostnader	9	-172	-170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253	-253
Summa rörelsekostnader		-1 509	-1 133
RÖRELSERESULTAT		-422	-68
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-315	-85
Summa finansiella poster		-309	-83
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-731	-152
ÅRETS RESULTAT		-731	-152

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	32 685	28 582
Maskiner och inventarier	12	34	43
Summa materiella anläggningstillgångar		32 720	28 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 722	28 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		160	20
Övriga fordringar	14	52	805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86	113
Summa kortfristiga fordringar		298	938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298	938
SUMMA TILLGÅNGAR		33 020	29 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 159	57 146
Fond för yttre underhåll		1 376	1 032
Summa bundet eget kapital		58 535	58 178
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 892	-34 408
Årets resultat		-731	-152
Summa ansamlad förlust		-35 624	-34 560
SUMMA EGET KAPITAL		22 912	23 619
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 141	5 645
Leverantörsskulder		726	84
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		10	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	231	207
Summa kortfristiga skulder		10 109	5 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 020	29 566

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-422	-68
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	253	253
	-169	185
Erhållen ränta	6	1
Erlagd ränta	-300	-70
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-463	116
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113	-12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	670	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94	202
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 348	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 348	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13	0
Upptagna lån	3 496	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 509	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-745	202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	814	611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	69	814

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %, avskrivningstid 200 år
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %, avskrivningstid 40 - 20 år
Maskiner och inventarier	10 %, avskrivningstid 10 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Summa 1 010 1 009

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	16	0
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	5	0
Övriga rörelseintäkter	56	55
Summa	77	56

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80	104
Besiktning och service	137	17
Städning	32	32
Övrigt	58	0
Trädgårdsarbete	1	3
Snöskottning	38	32
Summa	345	187

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	51	49
Försäkringsskador	174	0
Tvättstuga	2	0
Trapphus/port/entr	7	0
Dörrar och lås/porttele	9	1
Hissar	41	2
Summa	284	51

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	24	0
Summa	24	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	63	107
Uppvärmning	90	38
Vatten	-21	66
Sophämtning	86	76
Summa	218	287

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76	72
Självrisker	19	0
Bredband	38	37
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	77	75
Summa	212	185

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	0
Övriga förvaltningskostnader	98	39
Juridiska kostnader	0	28
Revisionsarvoden	21	21
Ekonomisk förvaltning	50	45
Konsultkostnader	0	36
Summa	172	170

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	315	85
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	315	85

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 131	33 131
Årets inköp	4 348	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 479	33 131
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 549	-4 304
Årets avskrivning	-245	-245
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 794	-4 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 685	28 582
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 520</i>	<i>9 520</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 745	40 745
Taxeringsvärde mark	74 000	74 000
Summa	114 745	114 745

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85	85
Utgående anskaffningsvärde	85	85
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43	-34
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	-51	-43
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34	43

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	3
Nabo Klientmedelskonto	63	193
Borgo	6	621
Vidarefakturerering	25	0
Summa	98	817

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15
Fastighetsskötsel	13	12
Försäkringspremier	27	63
Bredband	9	9
Förvaltning	15	14
Summa	86	113

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-11	4,69 %	500	
Swedbank	2024-02-28	4,62 %	1 336	1 336
Swedbank	2024-02-28	4,62 %	1 336	1 336
Swedbank	2024-02-28	4,62 %	1 336	1 336
Swedbank	2024-04-30	4,62 %	3 137	
Swedbank	2024-03-31	4,60 %	1 496	1 637
Summa			9 141	5 645
Varav kortfristig del			9 141	5 645

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 141 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
Fastighetsskötsel	0	0
El	2	19
Uppvärmning	31	5
Utgiftsräntor	34	19
Vatten	16	18
Löner	16	16
Sociala avgifter	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	99	99
Beräknat revisionsarvode	19	19
Summa	231	207

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 141	8 641

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Givet ökad inflation och högre räntor har avgiften år 2024 höjts med 15%:

Underskrifter

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

Carl Magnus Svensson
Styrelseledamot

Eva Maria Berghagen
Styrelseledamot

Johan Hallgren
Styrelseledamot

Petter Nylander
Styrelseledamot

Sigge Henriksson
Ordförande

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf David Bagare
Org.nr. 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf David Bagare 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 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 på fel.

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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 Brf David Bagare 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels

Revisor