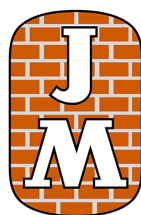


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Sjöviksglantan

769640-3570



@home



BJo7Y95LC-ryh7tc5UC

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksläntan

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 13

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-17.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Mervärdesskatt

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Tomträtten

Föreningen har den 12 september 2023 förvärvat tomträtten till Årstaäng 7 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 30 juni 2029. Nästa avgäldsändring kommer alltså ske 2029-07-01. Tidigaste uppsägningsdatum är 2079-07-01.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 2 flerbostadshus med totalt 140 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 072 m², och 1 lokal med en total lokalarea om ca. 72 m², 66 parkeringsplatser varav 66 i garage och 10 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut, för allmän gångtrafik samt servitut för allmän körtrafik, förmånsservitut avseende nödutrymning, isolering och räddningsinsatser samt servitut avseende ledningar till förmån för angränsande fastigheter. Föreningen förbinder sig att upplåta utrymme utan ersättning.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
-	72 kvm	vakant

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 september 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 21 september 2023. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 21 september 2023.

Ingen underhållsplan finns ännu.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 879 kr/m². Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 75 470 kr/m². Antaget pris för debitering av varmvatten är 45 kr/kbm och el 2 kr/kWh exkl moms.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 600 000 000 kr per den 31 december 2023, varav utnyttjad del är 559 470 169 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 december 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	937 590 000	Insatser	514 693 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	320 907 000
		Lån	102 000 000
	937 600 000		937 600 000

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Kalderén	Ordförande, Styrelseledamot
Pernilla Blomé	Styrelseledamot 1)
Åsa Lennmor	Styrelseledamot 1)
Lennart Wirén	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Matz Ekman	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision AB
------------	----------------------	----------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-21. Beslut om nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-07. Beslut om ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Avläsning och debitering av varmvatten och el	Brunata
Väderprognosstyrning	Kiona

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret utöver vad som framgår i årsredovisningens övriga delar.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet har påbörjats under andra kvartalet 2024. Vid årets slut var 33 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 53 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-10.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2021/2022
Nettoomsättning	*	*
Resultat efter fin. poster	*	*
Soliditet %	*	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	*	*
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	*	*
Skuldsättning per kvm	*	*
Sparande per kvm	*	*
Räntekänslighet	*	*
Energikostnad per kvm	*	*

Föreningens fastighet är under uppförande och har inget resultat, vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

*) Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår. Nyckeltal för tidigare räkenskapsår och nyckeltal för 2023 har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 000 000	-	1 589 000	8 589 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	7 000 000	0	1 589 000	8 589 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2021/2022
RÖRELSERESULTAT		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2, 6	557 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		557 000 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		557 000 000	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3	9 988 771	1 413 688
Summa kortfristiga fordringar		9 988 771	1 413 688
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 070 398	5 586 312
Summa kassa och bank		1 070 398	5 586 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		11 059 169	7 000 000
SUMMA TILLGÅNGAR			
		568 059 169	7 000 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4	8 589 000	7 000 000
Summa bundet eget kapital		8 589 000	7 000 000
SUMMA EGET KAPITAL			
8 589 000			
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5, 6	559 470 169	0
Summa kortfristiga skulder		559 470 169	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
568 059 169			
7 000 000			

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2021/2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 575 083	-1 413 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 575 083	-1 413 688
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-557 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-557 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 589 000	7 000 000
Upptagna lån	565 270 169	0
Amortering av lån	-5 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	561 059 169	7 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 515 914	5 586 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 586 312	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 070 398	5 586 312

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöviksglantan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 0 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggtreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	557 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	557 000 000	0

NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	9 988 771	1 413 688
Summa	9 988 771	1 413 688

NOT 4, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 5, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	559 470 169	0
Summa	559 470 169	0

Beviljat kreditiv uppgår till 600 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2023 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören beräknas ske under 2024.

NOT 6, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Elisabeth Kalderén
Ordförande, Styrelseledamot

Pernilla Blomé
Styrelseledamot

Åsa Lenmor
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

LR Bostadsrättsrevision AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.06.2024 21:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 27.06.2024 09:47

DOCUMENT ID:

ryh7tc5UC

ENVELOPE ID:

BJo7Y95LC-ryh7tc5UC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Sjöviksgläntan.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Elisabeth C Kalderén elisabeth@lizakalderen.se	Signed Authenticated	27.06.2024 13:03 27.06.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.89.122
2. Pernilla Margareta Blomé pernilla@blome.se	Signed Authenticated	29.06.2024 13:32 29.06.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.75
3. ÅSA LENNMOR asa.lennmor@fylgia.se	Signed Authenticated	29.06.2024 18:55 29.06.2024 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.109.83
4. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	30.06.2024 21:51 30.06.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöviksgläntan
org.nr 769640-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksgläntan för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 17 september 2021 – 31 december 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella

betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöviksglantan för räkenskapsåret 2023.

Föreningen har inget resultat att disponera.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

LR Bostadsrättsrevision AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521418788

Dokument

Brf Sjöviksglantan RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-06-30 21:55:46 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-06-30 21:58:21 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Matz Ekman (ME)

matz.ekman@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Stefan Ekman"

Signerade 2024-06-30 21:58:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

