

Brf Ekorren 3
Org nr 769609-3777

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Martina Wernemar	Ordförande	2024
Lina Segerstedt	Ledamot	2024
Kersti Mellström Säter	Ledamot	2024
Viktor Nellbeck	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-13.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningen äger sedan 2006-01-03 fastigheten Ekorren 3, Stockholm, med adress Nybrogatan 54-56. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 våningar samt källare. Nybyggnadsår 1883. Ombyggt 1941, 1987 och 2005. Värdeår 1962. Totalt finns 42 lägenheter och 2 lokaler fördelade enligt följande:

22 st	1 rum och kök, 29-50 m ²
16 st	2 rum och kök, 30-65 m ²
1 st	3 rum och kök, 68 m ²
2 st	4 rum och kök, 117-170 m ²
1 st	5 rum och kök, 163 m ²

Total boyta 2 012 m², lokalyta 119 m².
Lokalerna uthyres.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits och en bostadsrätt har upplåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med XLNT allservice AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har hyresgästen Nordic Clinic lämnat båda sina lokaler och föreningen har två nya hyresgäster. Det har inte blivit någon ekonomisk påverkan pga av bytet av hyresgäster. Föreningens sista hyreslägenhet såldes under våren 2023 och intäkten användes för att betala av på föreningens lån.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 795 122	1 654 690	1 587 091	1 745 179
Resultat efter finansiella poster	kr	-151 210	-138 874	-203 606	-268 437
Soliditet	%	89	82	82	66
Likviditet	%	350	402	353	292
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	623	624	619	604
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	623			
Skuldsättning per kvm	kr	2 525	4 402	4 402	8 404
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 675	4 740	4 740	9 050
Energikostnad per kvm	kr	237	217	217	190
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,3	7,6	7,7	15,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,3			
Sparande per kvm	kr	154	216	222	181
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	69,51			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Finansiering av framtida underhållskommerske genom upptagning av nya lån då föreningens skuldsättning är låg efter extra amortering under året. Vid upptagning av nyalån avser styrelsen att höja avgiften för att täcka räntekostnader och skälig amorteringstakt, total avgiftsnivå fastställs vid var tid av styrelsen.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	43 440 013	9 585 385	1 578 614	-10 754 428	-138 874
Reservering till yttre fond			241 300	-241 300	
Ianspråktagande av yttre fond			-152 500	152 500	
Balansering av föregående års resultat				-138 874	138 874
Upplåtelser under året	770 337	3 229 663			
Årets resultat					-151 210
Belopp vid årets utgång	44 210 350	12 815 048	1 667 414	-10 982 102	-151 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-10 982 102
Årets resultat	-151 210
	-11 133 312

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (enligt stadgar)	241 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-52 900
I ny räkning balanseras	-11 321 712
	-11 133 312

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-151 210
Dispositioner	-188 400
Årets resultat efter dispositioner	-339 610

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 855 814
---	-----------

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 795 122

1 654 690

Övriga rörelseintäkter

7 221

0

Summa rörelseintäkter

1 802 343

1 654 690

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 077 285

-928 492

Periodiskt underhåll

5

-52 900

-152 500

Övriga externa kostnader

6

-216 695

-113 076

Arvoden och personalkostnader

7

-65 710

-65 710

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-426 732

-447 328

Summa rörelsekostnader

-1 839 322

-1 707 106

Rörelseresultat

-36 979

-52 416

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

107 380

59 775

Räntekostnader och liknande resultatposter

-221 611

-146 233

Summa finansiella poster

-114 231

-86 458

Resultat efter finansiella poster

-151 210

-138 874

Årets resultat

-151 210

-138 874

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-151 210

-138 874

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

52 900

152 500

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-241 300

-241 300

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-339 610

-227 674

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

51 096 949

51 523 681

Summa materiella anläggningstillgångar

51 096 949

51 523 681

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 400

4 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 400

4 400

Summa anläggningstillgångar

51 101 349

51 528 081

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

37

24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 309

43 414

Klientmedel i SHB

2 528 366

2 037 784

Summa kortfristiga fordringar

2 574 712

2 081 222

Summa omsättningstillgångar

2 574 712

2 081 222

Summa tillgångar

53 676 061

53 609 303

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	44 210 350	43 440 013
Upplåtelseavgifter	12 815 048	9 585 385
Fond för yttre underhåll	1 667 414	1 578 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 692 812</i>	<i>54 604 012</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 982 102	-10 754 428
Årets resultat	-151 210	-138 874
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-11 133 312</i>	<i>-10 893 302</i>

Summa eget kapital

47 559 500 43 710 710

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 800 000
Summa långfristiga skulder		0	1 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 381 288	7 581 288
Leverantörsskulder		117 828	52 279
Skatteskulder		31 061	18 588
Övriga skulder	13	257 065	157 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 319	288 743
Summa kortfristiga skulder		6 116 561	8 098 593

Summa eget kapital och skulder

53 676 061 53 609 303

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För 2024 kommer avgifterna lämnas oförändrade.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 252 765	1 235 340
Hyror lokaler	400 035	387 722
Hyror bostäder	11 547	46 120
Övriga hyrestillägg	32 691	42 533
Övrig momspliktig intäkt*	49 269	0
Övriga intäkter **	23 767	23 251
Brutto	1 770 074	1 734 966
Hyresförluster vakanser bostäder	-11 547	-15 396
Hyresförluster vakanser lokaler	41 890	-59 585
Övriga vakanser hyresförluster	-5 295	-5 295
Summa nettoomsättning	1 795 122	1 654 690

* Avser kundfordran Nordic Group Clinic

** Avser avgift för andrahandsuthyrning.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	137 046	117 061
Reparationer, löpande underhåll	138 814	50 880
Elavgifter	41 918	55 982
Uppvärmning	385 596	344 334
Vatten och avlopp	77 045	62 464
Renhållning	101 585	88 089
Försäkringar	39 334	37 144
Kabel-TV / Internet	12 790	11 550
Övriga fastighetskostnader	30 769	51 540
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 388	109 448
Summa driftskostnader	1 077 285	928 492

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tvättmaskiner	0	152 500
Gallergrind	17 900	0
Målning hyrslokal	35 000	0
Summa periodiskt underhåll	52 900	152 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Porto	0	260
Revision	25 439	15 828
Föreningsmöten	0	2 630
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 897	66 992
Övriga förvaltningskostnader	27 608	11 615
Konsultarvoden	95 000	15 000
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	216 694	113 075

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
Summa arvoden, personalkostnader	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	45 285	5 772
Övriga ränteintäkter	101	750
Utdelningar *	61 994	53 253
Summa finansiella intäkter	<u>107 380</u>	<u>59 775</u>

*År 2023 avser utdelning 61 600 kr från MBF Eko För, samt 394 kr från Brandkontoret.
År 2022 avser utdelning 52 800 kr från MBF Eko För, samt 453 kr från Brandkontoret.

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 307 478	26 307 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 307 478	26 307 478
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 902 797	-4 476 065
Årets avskrivningar	-426 732	-426 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 329 529	-4 902 797
Utgående planenligt värde	<u>20 977 949</u>	<u>21 404 681</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 119 000	30 119 000
Utgående planenligt värde	30 119 000	30 119 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>51 096 949</u>	<u>51 523 681</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 163 000	33 163 000
Taxeringsvärde mark	85 402 000	85 402 000
	<u>118 565 000</u>	<u>118 565 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	4 565 000	4 565 000
	<u>118 565 000</u>	<u>118 565 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	37	24
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>37</u>	<u>24</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,05	2024-04-29	1 800 000
Stadshypotek	5,30	2024-02-03	800 000
Stadshypotek	5,10	2024-02-02	2 781 288
Summa skulder till kreditinstitut			5 381 288
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 381 288
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 381 288

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000
Summa ställda säkerheter	22 050 000	22 050 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

Brf Ekorren 3
769609-3777

15(15)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	35 607	16 235
Personalens källskatt	14 998	15 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Deponerade medel	190 750	110 750
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>257 065</u>	<u>157 695</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Martina Wernemar
Ordförande

Lina Segerstedt

Kersti Mellström Säter

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTINA WERNEMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Martina Wernemar

Martina Wernemar

2024-05-02 11:36:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.137.150

LINA SEGERSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA FALEWICZ SEGERSTEDT

Lina Segerstedt

2024-05-01 19:51:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.242.35

KERSTI MELLSTRÖM SÄTHER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kersti Vera Maria Mellström Sätther

Kersti Mellström Sätther

2024-04-30 14:15:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.143.25.121

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-05-02 19:04:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekorren 3, org.nr 769609-3777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekorren 3 för år 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 revisionssed 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2023 med omodifierat uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 av Brf Ekorren 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

EMIL NILSSON Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-05-02 19:05:12 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON	Datum
Emil Nilsson	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.109