

Styrelsen för BRF Skinnarviksberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen köpte 2001-05-11 tomträtten Haren 3 av Svenska Bostäder. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i mars 2006 och gällande stadgar är från maj 2022. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller t.o.m. 2024-01-01. Föreningen har därefter ett nytt tomträttsavtal gällande till 2044-01-01. Till fastigheten hör 61 parkeringsplatser .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1963 och består av 7 plan. Byggnadens taxerade totala yta är 7 305 kvm varav 7 042 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Lokaler
24	2	61	10	1

Medlemmar och hyresgäster

Vid årsskiftet 2022/2023 hade föreningen 97 bostadslägenheter och en företagslokal som ägs av ett företag som är medlemmar i föreningen. 94 bostadsrätter och 3 hyreslägenheter. TeliaSonera hyr ett mindre utrymme för sin mobiltelefonanläggning (ca 3 kvm). Under 2023 har 7 överlåtelser skett, ingen av dessa överlåtelser involverar avyttring av hyreslägenhet. Föreningen har en tidigare hyresrätt som idag nyttjas som gästlägenhet för föreningens medlemmar.

Styrelse

Den 1 januari 2023 var styrelsens sammansättning följande:

Arman Safaeian Pour	Ledamot
Johan Malmgren	Ledamot
Arne Johansson	Ledamot
Susanne Johansson	Ledamot
Ulf Strenger	Ledamot
Leif Nord	Ledamot
Robert Bjurshagen	Ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 valdes följande styrelse:

Susanne Johansson	Ledamot
Leif Nord	Ledamot
Robert Bjurshagen	Ledamot
Barbro Ahlbom	Ledamot
Niklas Wahlgren	Ledamot
Johan Farkas	Ledamot
Adam Lind	Suppleant

Styrelsen har under 2023 haft 14 protokollförda styrelsemöten, och ett flertal extra projekt- och arbetsmöten. Samt en extra inkallad stämma.

Revisorer

Vid föreningsstämmen 2023-05-09 valdes Per Artvin, 242 Revision AB, till extern revisor med stöd av en revisorssuppleant från Nexia Revision.

Valberedning

Vid föreningsstämmen 2023-05-09 valdes Arman Safaeian Pour (sammankallande), Ebba Wijkmark och Göran Lindelöw till valberedningen.

Ekonomi

Följande projekt har till viss del genomförts under 2023:

1. Föreningens avgifter höjdes med 10% från 230101.
2. Ombyggnad och renovering av cykelrum med alternativa förvaringsmöjligheter. Tillsammans med en rensning av cykelbeståndet har situationen för våra cyklar klart förbättrats under året.
3. Installation av laddstolpar har genomförts och föreningen har nu 7 funktionsdugliga laddplatser.
4. Vid stämman 2022-05-19 fattades beslut om takrenovering och solcellsinstallation. Efter vissa problem med att få ett jämförbart underlag kunde så föreningen slutligen påbörja arbetet tillsammans med Kreativ Bygg Konsult under våren. Ett avslag på bygglov har försenat arbetet som fortsätter under 2024.
5. Utegruppen har fortsatt arbetet med renovering av parkering och planteringar. Styrelsen beslutade dock att invänta de större planerade arbetena med tak och fasad innan ny asfalt kan läggas.
6. Föreningen beslutade att tacka nej till Stockholms stads erbjudande om att köpa tomten under en extrastämma i februari 2023.
7. Styrelsen har sett att förening gör stora kapitalförluster när vi håller pengar på sparkontot, varför vi minskat detta kontot under inflationen. Detta är inte hållbart i långa loppet och under kommande år bör alla räkna med ökning av avgiften. Inte minst för att de pengar som ligger på sparkontot är planerade att spenderas på tak-renoveringen men framför allt då vår tomträttsavgäld ökar varje år fram till 2028.
8. Avskrivningar görs enligt plan.
9. Nytt tomträttsavtal tecknades med Stockholms stad 2022 och innebär följande avgäld för föreningen:

(SEK/år)	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2043
	660 000	1 197 000	1 398 000	1 600 000	1 801 000	2 026 800

Huvudsaklig verksamhet under 2023

- Avslutande av utestående punkter från OVK och radonmätning.
- Uppdatera underhållsplanen.
- Projektering av utemiljön vilket bl.a. innebär renovering p-platser, grönytor m.m.
- Projektering och genomförande av takrenovering.
- Installation och driftsättande av laddstolpar med tillhörande p-platser.
- Genomförande av ombyggnad cykelrum.
- Avtalet med Telia uppsagt för omförhandling som skall ske under 2024.
- Kalibrering av värmesystem med hjälp av detaljerad mätning, projektering och anbudsförfarande.
- Installation av nya nödtelefoner i hissarna.
- Översyn av föreningens avtal med städfirma EDs städ.

Planerad verksamhet för 2024

- Renovering tak och installation av solceller
- Kalibrering av värmesystem med hjälp av detaljerad mätning, installation
- Översyn av föreningens kostnader och tjänsteleverantörer

Fastigheten - teknisk status

Föreningen ska under 2024 uppdatera underhållsplanen. Grundlig genomgång av fastigheten kommer därmed göras och vi förväntar oss att ha underhållsplan vi kan följa fram till år 2070. Dock är det viktigt att styrelsen uppdaterar underhållsplanen varje år. En underhållsplan ger en indikation om kommande renoveringar. Styrelsen avgör dock från fall till fall, efter konsultation med certifierade besiktningsmän och sakkunniga, om respektive renovering ska genomföras, om den kan skjutas upp eller om ett arbete kanske måste tidigareläggas.

Under de kommande 10 åren ligger (utan inbördes rangordning): fasad, tak, utemiljö och relining av tappvatten, till det tillkommer vanligt underhåll.

Fastigheten avtal och förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Fastighetsskötsel	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Gunnar Bonnedals Trädgård
Trappstädning	ED's
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB
Jouravtal	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB
Försäkring	Brandkontoret, Föreningens fastighet Haren 3 är fullvärdeförsäkrad och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Fastighetens uppvärmning	Bergvärme
TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Hissar	I.T.K. Hiss AB
Brandskyddsarbete	Presto

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	3 295	2 833	2 483	2 238	2 242
Hyor	921	868	840	929	936
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kassa	10 470	10 858	12 680	-72	1 887
Drift och skötsel	2 509	2 596	2 129	1 496	1 314
Underhåll och reparationer	331	658	1 758	1 220	2 391
Värme	0	0	0	0	-130
Vatten	196	146	134	125	99
El	1 414	1 575	983	460	560
Tomträtt	660	660	660	660	660
Fastighetsavg./fast.skatt	184	171	164	161	156
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	471	405	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,7	69,3	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	-137	-	-	-

Ytor upplåtna med bostadsrätt: 6 995 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 295 962	54 170 961	4 941 729	-51 815 172	-4 010 373	111 583 107
Avsättning yttre underhållsfond			965 109	-965 109		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 010 373	4 010 373	0
Årets resultat					-2 243 790	-2 243 790
Belopp vid årets utgång	108 295 962	54 170 961	5 906 838	-56 790 654	-2 243 790	109 339 317

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-56 790 653
Årets resultat	-2 243 790
	-59 034 443

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	965 109
I ny räkning överföres	-59 999 552
	-59 034 443

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			
Årsavgifter och hyror	1	4 685 829	3 953 786
Övriga intäkter		300 219	115 655
Erhållna ersättningar		352 256	18 712
Summa rörelseintäkter		5 338 304	4 088 153
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-2 509 297	-2 596 173
Underhåll och reparationer	3	-331 246	-658 007
Fastighetsskatt/-avgift		-184 444	-170 573
Övriga fastighetskostnader	4	-1 473 854	-1 514 075
Arvoden och löner	5	-260 445	-197 476
Föreningens övriga kostnader	6	-84 003	-69 532
Summa föreningens kostnader		-4 843 289	-5 205 836
Driftnetto		495 015	-1 117 683
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 964 053	-2 908 092
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-2 469 038	-4 025 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225 248	15 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-77
Summa finansiella poster		225 248	15 402
Resultat efter finansiella poster		-2 243 790	-4 010 373
Resultat före skatt		-2 243 790	-4 010 373
Årets resultat		-2 243 790	-4 010 373

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark	8	73 234 077	75 170 289
Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar	9	25 957 132	26 361 119
Summa materiella anläggningstillgångar		99 191 209	101 531 408
Summa anläggningstillgångar		99 191 209	101 531 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 866	2 800
Övriga fordringar		44 936	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 355	296 381
Summa kortfristiga fordringar		583 157	299 394
<i>Kassa och bank</i>		10 470 169	10 858 857
Summa omsättningstillgångar		11 053 326	11 158 251
SUMMA TILLGÅNGAR		110 244 535	112 689 659

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 466 923

162 466 923

Fond för yttre underhåll

5 906 838

4 941 729

Summa bundet eget kapital

168 373 761

167 408 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-56 790 653

-51 815 171

Årets resultat

-2 243 790

-4 010 373

Summa fritt eget kapital

-59 034 443

-55 825 544

Summa eget kapital

109 339 318

111 583 108

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

265 786

363 658

Aktuella skatteskulder

16 152

8 679

Övriga skulder

14 819

-24 730

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

608 460

758 944

Summa kortfristiga skulder

905 217

1 106 551

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 244 535

112 689 659

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 243 790	-4 010 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 964 053	2 908 092
Betald skatt		-37 250	-6 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		683 013	-1 108 891
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-40 066	-2 800
Förändring av kortfristiga fordringar		-198 974	7 820
Förändring av leverantörsskulder		-97 872	92 769
Förändring av kortfristiga skulder		-110 935	300 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		235 166	-710 730
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-623 854	-1 493 175
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostadsrätt		0	383 000
Årets kassaflöde		-388 688	-1 820 905
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 858 857	12 679 761
Likvida medel vid årets slut		10 470 169	10 858 857

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	3 294 936	2 833 295
Hyror	920 639	819 058
Elavgift BR bostad	470 254	328 314
Reduktion årsavgift bostad	0	-26 880
	4 685 829	3 953 787

Not 2 Drift och skötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	193 050	97 194
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 850	73 197
Gårdsskötsel enligt avtal	231 017	54 694
Snöröjning/Sandning	0	80 421
Städning entreprenad	196 888	233 573
Serviceavtal	60 342	55 611
Förbrukningsmaterial	6 439	28 539
Klottersanering	0	15 955
Hissbesiktning/övriga besiktningar	18 137	44 753
Brand- och skalskydd	23 950	0
El fastighetsgemensamma utrymmen	1 414 156	1 574 715
Vatten och avlopp	194 552	145 699
Sophämtning/renhållning	147 963	146 313
Avläsning mediaföbrukning	18 354	10 328
Övrig drift och skötsel	2 600	35 181
	2 509 298	2 596 173

Not 3 Underhåll och reparationer

	2023	2022
Reparationer försäkringskador	0	21 538
Reparation hyreslägenhet	1 616	28 682
Reparation tvättutrustning	19 724	14 107
Reparation låsinstallationer	13 935	1 700
Reparation vatten och avlopp	55 503	40 016
Reparation elinstallationer	30 679	78 123
Reparation hissinstallationer	84 862	143 472
Reparation entréer och trapphus	19 698	15 331
Reparation värme- och kylsystem	36 686	54 519
Övriga reparationer	20 455	89 148
Underhåll fasad och tak	0	6 996
Underhåll elinstallationer	13 125	35 000
Underhåll vatten och avlopp	34 962	79 375
Engångsersättning	0	50 000
	331 245	658 007

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 894	85 132
Tomträttsavgäld	659 800	659 800
Kabel-TV	114 890	111 255
Arvode ekonomisk förvaltning	158 224	138 152
Arvode uppdrag/utredningar	104 933	151 290
Projekt-/konsultarvoden	317 290	344 742
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	27 823	23 704
	1 473 854	1 514 075

Not 5 Arvoden och löner

	2023	2022
Styrelse-/revisionsarvode	183 752	150 263
Sociala avgifter	51 304	47 213
Justering källskatt styr.arvode föreg. år	19 321	0
Justering sociala avgifter föreg. år	6 068	0
	260 445	197 476

Not 6 Föreningens övriga kostnader

	2023	2022
Kontorsmateriel	10 463	5 907
Telefon & Internet	12 161	14 482
Revisionsarvoden	28 000	27 250
Föreningsstämmokostnader	10 375	2 400
Övriga förvaltningskostnader	1 226	899
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Bankavgifter, porto, övriga kostnader	16 048	10 648
Kostn.utlägg styrelse/medlem	0	2 785
	84 003	69 533

Not 7 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader, komponentuppdelade	0,8-1,7 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Renoveringar (hiss, stam, tvättstuga)	2,0 %
Belysning trapphus	3,33 %

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Ingående avskrivningar	-29 165 077	-27 228 865
Årets avskrivningar	-1 936 212	-1 936 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 101 289	-29 165 077
Utgående redovisat värde	73 234 077	75 170 289
Taxeringsvärden byggnader	101 531 000	101 531 000
Taxeringsvärden mark	220 172 000	220 172 000
	321 703 000	321 703 000

Not 9 Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 700 162	30 206 986
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder	623 854	1 493 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 324 016	31 700 162
Ingående avskrivningar	-5 339 043	-4 367 163
Årets avskrivningar	-1 027 841	-971 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 366 884	-5 339 043
Utgående redovisat värde	25 957 132	26 361 119

Stockholm


Susanne Johansson (Mar 26, 2024 19:11 GMT+1)

Susanne Johansson


Leif Nord (Mar 26, 2024 19:14 GMT+1)

Leif Nord


Barbro Ahlbom (Mar 26, 2024 21:39 GMT+1)

Barbro Ahlbom

Robert Bjurshagen


Niklas Wahlgren (Mar 25, 2024 14:48 GMT+1)

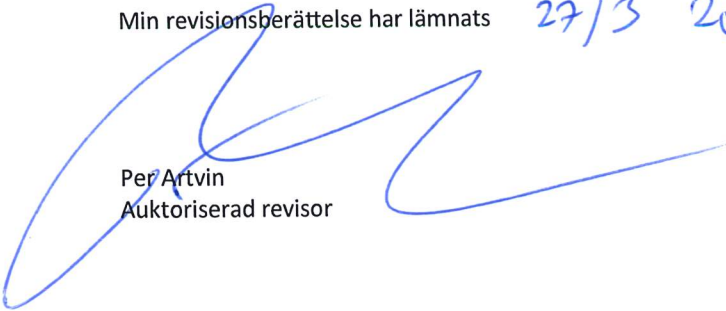
Niklas Wahlgren


Johan D Farkas (Mar 26, 2024 19:05 GMT+1)

Johan Farkas

Min revisionsberättelse har lämnats

27/3 2024


Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skinnarviksberget nr 2
Org.nr. 716422-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skinnarviksberget nr 2 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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. 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 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 Skinnarviksberget nr 2 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.

Revisorers ansvar

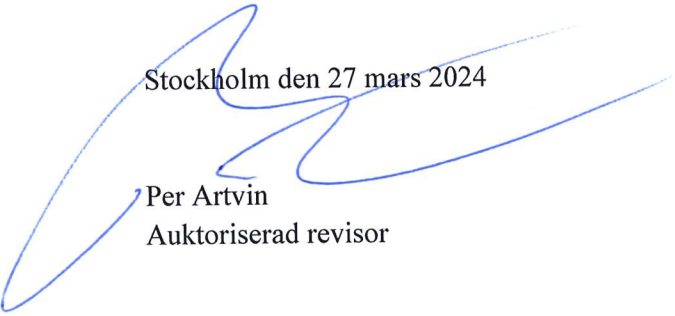
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.



Stockholm den 27 mars 2024

Per Artvin
Auktoriserad revisor