

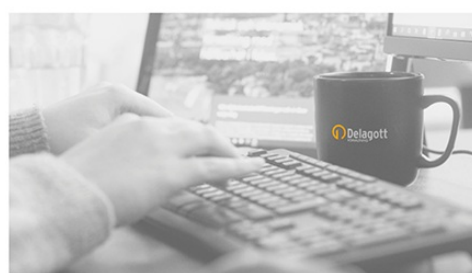
Brf Stubbåkern 2

Org.nr: 769633-6713

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stubbåkern 2, organisationsnummer 769633-6713, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

2023 är föreningens sjunde räkenskapsår. Föreningen har verkat som bostadsrättsförening sedan december 2019. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens stadgar registrerades år 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Tomträten omförhandlas 2028.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jill Wennerlid
Ledamot	Julia Lapitskii
Ledamot	Maksym Sydoruk
Suppleant	Lena Hedlund
Suppleant	Simon Eklund

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern	Antony Deng
	Auktoriserad revisor

Valberedning

Stämman valde ingen valberedning.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stubbåkern 2

Föreningens adresser:

Vintrosagatan 3, 12473 Bandhagen

Nybyggnadsår: 1958

Ombyggnadsår: 2019-2020

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	89	3 544
3 rok	18	1 248
4 rok	1	86
Summa	108	4 878

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	100
3 rok	8	656
5 rok	2	228
Summa	12	984

Totalt antal bostadslägenheter: 120

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	15

Totalt antal lokaler: 2

	Antal	Total yta m ²
P-platser (Garage)	16	235.6
P-platser	47	
Summa	63	235.6

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Värme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
EI	Fortum
Vatten och avfall	Stockholms Vatten
Fibernät	IP Only
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB
Serviceavtal hissar	Hissgruppen
Försäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsjour	Dygnet Runt

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
VA-stambyten	2019-2020	Vintrosagatan 3 ombyggd 2019
Utbyte av elinstallationer	2019-2020	Vintrosagatan 1 ombyggd 2020
Byte av hiss	2019-2020	
Ventilationsarbeten	2019-2020	
Nya entreporter	2019-2020	
Renovering 2 tvättstugor	2020	
Målning av trapphus	2019-2020	
lordningställande av förråd på vinden inkl. målning	2019-2020	
Reparation balkonger	2022	
Installation porttelefon	2023	
OVK Vintrosagatan 3	2024	
Renovering rökluckor	2024	
Ommålning fönster med träytterbåge	ca 2025	
OVK Vintrosagatan 1	2026	
Utbyte 4 tvättmaskiner i tvättstugan	ca 2026	
Utbyte takpapp	ca 2028	
Rensning/ spolning avlopp	ca 2028	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 förhandlat fram en upplösning av ett tidigare avtal med den ursprungliga fastighetsägaren som reglerade förvaltningen och ägandet av föreningens 12 hyresrätter. Mot en engångskostnad på 1705 tsk som belastar årets budget disponerar nu föreningen själv över 12 hyresrätter om 984 kvm bostadsyta med den totala kostnaden enligt den ekonomiska planen från 2019 på 22 500 000.

Styrelsen avser att sälja lägenheterna när de blir friställda för att amortera lån. Föreningens ekonomi har under de senaste 2 åren varit under påfrestning på grund av ränteläget. För att hantera detta har Styrelsen höjt avgifterna med 65% under 2022-2023. Styrelsens målsättning är att sänka föreningens belåningsgrad - detta genom extra amorteringar på lånen med eventuell budgetöverskott när räntorna förhoppningsvis går ner samt försäljning av hyresrätter när de blir friställda.

Systematiskt brandskyddsarbete etablerades.

Styrelsen genomförde inventering förråd, där varje lägenhet tillskrivits ett förråd.

Porttelefon installerades i båda husen

Fastighetsskötsel och fastighetsjour upphandlades

Värmesystemet justerades för att effektivisera värmeanvändning

Medlemsinformation

121 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 14 överlåtelser bostadsrätter har överlåtits.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

120 bostadsrätter

118 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 653	4 872	4 916	5 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 694	- 4 629	- 1 460	- 5 005
Soliditet ¹ , %	60	61	62	59
Räntekänslighet, %	17	24	26	29
Skuld/kvm bostadsrättsyta	16 160	15 073	16 210	16 736
Skuld/kvm totalyta	12 896	12 029	12 936	13 356
Energikostnad/kvm totalyta	201	195	181	159
Taxeringsvärde/kvm totalyta	19 204	19 204	15 496	15 802
Sparande/kvm totalyta	204	-400	119	249
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	972	619	615	576
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	62	57	44

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Den främsta orsaken till detta negativa resultat är en ökning av räntekostnaderna från år till år. En annan faktor som bidrar till det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte någon faktisk minskning av kassan. Om man bortser från avskrivningarna, redovisar föreningen ett positivt justerat resultat på 1 069 tkr.

Räntekostnaderna för 2023 uppgår till 2 861 tkr, en betydande ökning jämfört med 781 tkr för 2022. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt, vilket innebär att beloppet måste dras från de likvida medlen.

Styrelsen har fattat beslut om att proaktivt hantera de ökade räntekostnaderna genom att höja årsavgifterna under sista kvartalet 2022 och första kvartalet 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 841 800	3 479 000	359 700	- 38 677 020	- 4 628 590	123 374 890
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			183 390	-183 390		0
Balanseras i ny räkning				- 4 628 590	4 628 590	0
Årets resultat					- 2 693 548	- 2 693 548
Belopp vid årets utgång	162 841 800	3 479 000	543 090	- 43 489 000	- 2 693 548	120 681 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 43 489 000
Årets resultat	- 2 693 548
Totalt	- 46 182 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 390
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 113 456
Balanseras i ny räkning	- 46 252 482
Totalt	- 46 182 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 653 389	4 871 795
Övriga rörelseintäkter	3	29 901	0
Summa Rörelseintäkter		6 683 290	4 871 795
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 322 848	-5 823 470
Administration och förvaltning	5	-284 875	-357 344
Personalkostnader	6	-153 701	-49 998
Avskrivningar		-2 186 340	-2 186 340
Summa Rörelsekostnader		-4 947 764	-8 417 152
RÖRELSERESULTAT		1 735 526	-3 545 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 771	60
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 705 600	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 862 245	-1 083 293
Summa Finansiella poster		-4 429 074	-1 083 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 693 548	-4 628 590
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 693 548	-4 628 590
ÅRETS RESULTAT		-2 693 548	-4 628 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	198 997 876	201 184 216
Pågående nyanläggningar	8	161 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		199 159 251	201 184 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 159 251	201 184 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 595	80 960
Övriga fordringar		59 008	37 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	168 502	176 860
Summa kortfristiga fordringar		249 105	295 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 411 731	1 400 952
Summa kassa och bank		1 411 731	1 400 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 660 836	1 696 527
SUMMA TILLGÅNGAR		200 820 087	202 880 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		166 320 800	166 320 800
Fond för yttre underhåll		543 090	359 700
Summa bundet eget kapital		166 863 890	166 680 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 489 000	-38 677 020
Årets resultat		-2 693 548	-4 628 590
Summa fritt eget kapital		-46 182 548	-43 305 610
SUMMA EGET KAPITAL		120 681 342	123 374 890
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	57 410 000	0
Summa långfristiga skulder		57 410 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		57 410 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 418 134	73 526 000
Förskott från kunder		0	469 725
Leverantörsskulder		376 287	119 984
Skatteskulder		48 493	67 236
Övriga skulder		4 655	4 634 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	881 176	688 253
Summa kortfristiga skulder		22 728 745	79 505 853
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		22 728 745	79 505 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 820 087	202 880 743

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 735 527	-3 545 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 186 340	2 186 340
Summa	3 921 867	-1 359 016
Erhållen ränta	138 771	60
Erlagd ränta	-2 862 245	-1 083 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 198 392	-2 442 250
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	46 470	-84 807
Förändring av rörelseskulder	-39 242	473 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 205 620	-2 053 589
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-1 705 600	
Investering i materiella anläggningstillgångar	-161 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 866 975	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	672 134	
Amortering lån		-916 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	672 134	-916 000
Årets kassaflöde	10 779	-2 969 589
Likvida medel vid årets början	1 400 952	4 370 541
Likvida medel vid årets slut	1 411 731	1 400 952

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	4 741 382	3 017 745

Hysesintäkter

Bostäder	1 291 230	1 277 917
Garage och p-platser	490 040	502 490
	1 781 270	1 780 407

Övriga intäkter

Överlåtelseavgifter	0	20 737
Pantsättningsavgifter	1 575	10 143
Avgift andrahandsupplåtelse	129 172	11 126
Övriga intäkter	-8	31 638
	130 739	73 644

Totalt nettoomsättning

	6 653 390	4 871 795
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	24 589	0
Övriga ersättningar och intäkter	5 312	0
	29 901	0

Totalt övriga rörelseintäkter

	29 901	0
--	---------------	----------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Uppvärmning	889 219	850 895
Övriga taxebundna kostnader	460 960	455 033
	1 350 179	1 305 928

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 000	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	248 349	387 421
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	107 039	101 705
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 720	204 320
Tomträttsavgälder	259 000	259 000
	578 758	565 025

Underhåll

Övriga underhållskostnader	113 456	26 804
----------------------------	---------	--------

Reparation och underhåll

Reparation och underhåll	29 106	3 538 292
--------------------------	--------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

2 322 848 **5 823 470**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten och årsstämma	3 742	0
Övriga omkostnader	870	0
	4 612	0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	175 432	224 474
------------------------------	---------	---------

Revision

Revisionsarvode	58 225	97 538
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	14 269
Bankkostnader	13 308	9 422
Övriga administrativa kostnader	33 299	11 641
	46 607	35 332

Totalt administration och förvaltning

284 875 **357 344**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	116 954	38 046
----------------	---------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	36 747	11 952
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

153 701 **49 998**

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad	218 795 371	218 633 996		
Utgående anskaffningsvärden	218 795 371	218 633 996		
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 17 449 780	- 15 263 440		
Årets avskrivningar	- 2 186 340	- 2 186 340		
Utgående avskrivningar	-19 636 120	-17 449 780		
Utgående redovisat värde	199 159 251	201 184 216		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	70 638 000	70 638 000		
Taxeringsvärde mark	48 566 000	48 566 000		
	119 204 000	119 204 000		
Not 8. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Inköp	161 375	0		
Utgående anskaffningsvärden	161 375	0		
Utgående redovisat värde	161 375	0		
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
Upplupen intäkt (andrahandsupplåtelseavgift)	0	3 078		
Upplupen intäkt (överlåtelseavgift)	0	2 625		
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie	55 466	51 572		
Förutbetald tomträttsavgäld	64 750	64 750		
Förutbetald funktionskontroll fjärrvärme	0	9 679		
Förutbetald förvaltning	48 286	45 156		
Summa	168 502	176 860		
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Fastighetslån 13020134412	2024-02-15	3,780 %	15 200 000	0
Fastighetslån 13020134420	2025-01-31	3,670 %	22 000 000	0
Fastighetslån 13020134439	2026-02-02	3,660 %	20 400 000	15 326 000
Fastighetslån 13020147131	2027-03-01	3,730 %	15 010 000	58 200 000
Fastighetslån 13020143101	Obundet	5,274 %	6 218 134	0
Summa skulder till kreditinstitut			78 828 134	73 526 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 418 134	0
			57 410 000	73 526 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 406	179 213
Upplupna driftskostnader	195 127	258 833
Upplupen revisionskostnad	87 500	87 500
Upplupen förvaltning	0	49 933
Upplupna bankavgifter	0	1 417
Upplupet styrelsearvode	38 046	38 046
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	11 954	11 954
Förutbetalda andrahandsupplåtelseavgifter	0	61 357
Förutbetalda hyresintäkter	477 651	0
Summa	830 684	688 253
Not 12. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	130 200 000
Summa:	120 000 000	130 200 000

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Jill Wennerlid

Julia Lapitskii

Maksym Sydoruk

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur.

Antony Deng

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stubbåkern 2
Org.nr. 769633-6713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stubbåkern 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2023 med omodifierade uttalanden 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade 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 Stubbåkern 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Antony Deng

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.