

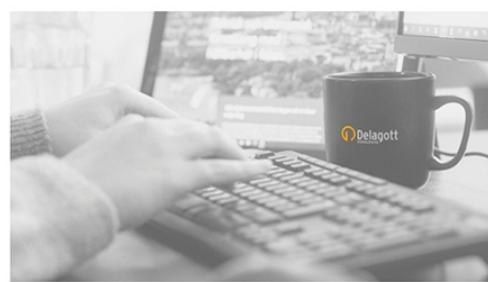
Brf Stubbåkern 2

Org.nr: 769633-6713

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Styrelsen för Brf Stubbåkern 2, organisationsnummer 769633-6713, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

2024 är föreningens åttonde 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 gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket år 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Tomträtten 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 2024-05-23.

På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jill Wennerlid
Ledamot	Julia Lapitskii
Ledamot	Maksym Sydoruk
Ledamot	Simon Eklund
Ledamot	Joakim Jensen
Suppleant	Anna Svensson
Suppleant	Linus Olsson
Suppleant	Peter Åkerlund

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jill Wennerlid och Julia Lapitskii.

Revisor

Auktoriserad revisor Antony Deng

Valberedning

Jon Gustavsson

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stubbåkern 2

Föreningens adress:

Vintrosagatan 3, 124 73 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**

Föreningen har två mindre lokaler som för närvarande är outhyrda.

	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
El	Fortum
Vatten och avfall	Stockholms Vatten
Fibernät	Global Connect
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB
Serviceavtal hissar	Motum Stockholm
Försäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsjour	Dygnet Runt

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	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	
Iordningställande av förråd på vinden inkl. målning	2019-2020	
Reparation balkonger	2022	
Installation porttelefon	2023	
OVK Vintrosagatan 3	2024	
Renovering rökluckor	2024	
Utbyte ramper	2025	
Energieffektivisering tvättstugan	2025	
OVK Vintrosagatan 1	2026	
Utbyte takpapp	ca 2028	
Rensning/ spolning avlopp	ca 2028	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inom det systematiska brandskyddsarbetet renoverades rökluckor i båda fastigheterna.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes av fastigheten på Vintrosagatan 3.

Vattenläcka på Vintrosagatan 1 resulterade i vattenskador i 5 lägenheter. Kostnaden täcktes till stor del av försäkringen.

Medlemsinformation

118 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 överlåtelser bostadsrätter har överlåtits.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

120 bostadsrätter

119 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 047	6 653	4 872	4 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 314	- 2 694	- 4 629	- 1 460
Soliditet ¹ , %	60	60	61	62
Räntekänslighet, %	16	17	24	26
Skuld/kvm bostadsrättsyta	15 969	16 160	15 073	16 210
Skuld/kvm totalyta	12 745	12 896	12 029	12 936
Energikostnad/kvm totalyta	211	201	195	181
Taxeringsvärde/kvm totalyta	19 204	19 204	19 204	15 496
Sparande/kvm totalyta	171	204	-400	119
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 019	972	619	615
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	71	62	57
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som återspeglar den årliga värdeminskningen av föreningens tillgångar och påverkar inte kassaflödet. Om avskrivningarna exkluderas redovisar föreningen ett positivt justerat resultat på 916 tkr.

Räntekostnaderna för 2024 uppgår till 2 977 tkr, vilket är en ökning jämfört med 2 861 tkr för 2023. Denna kostnad påverkar kassaflödet negativt genom att minska föreningens likvida medel.

För att säkerställa en långsiktig ekonomisk stabilitet genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2025.

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	543 090	- 43 489 000	- 2 693 548	120 681 342
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			183 390	-183 390		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-113 456	113 456		0
Balanseras i ny räkning				- 2 693 548	2 693 548	0
Årets resultat					- 1 313 631	- 1 313 631
Belopp vid årets utgång	162 841 800	3 479 000	613 024	- 46 252 482	- 1 313 631	119 367 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 46 252 482
Årets resultat	- 1 313 631
Totalt	- 47 566 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 390
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 128 579
Balanseras i ny räkning	- 47 620 924
Totalt	- 47 566 113

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	7 047 440	6 653 389
Övriga rörelseintäkter	3	358 755	29 901

Summa Rörelseintäkter		7 406 195	6 683 290
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-3 069 163	-2 322 849
Administration och förvaltning	5	-307 272	-284 875
Personalkostnader	6	-137 991	-153 701
Avskrivningar		-2 230 007	-2 186 340

Summa Rörelsekostnader		-5 744 433	-4 947 765
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	1 661 762	1 735 525
--	------------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 599	138 771
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-1 705 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 977 992	-2 862 245

Summa Finansiella poster		-2 975 393	-4 429 074
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-1 313 631	-2 693 549
--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-1 313 631	-2 693 549
--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

	-1 313 631	-2 693 549
--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	196 957 836	198 997 876
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 369	0
Pågående nyanläggningar	9	0	161 375
Summa materiella anläggningstillgångar		196 986 205	199 159 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 986 205	199 159 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 556	21 595
Övriga fordringar		9 031	59 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 858	168 502
Summa kortfristiga fordringar		213 445	249 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 251 039	1 411 731
Summa kassa och bank		1 251 039	1 411 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 464 484	1 660 836
SUMMA TILLGÅNGAR		198 450 689	200 820 087

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		166 320 800	166 320 800
Fond för yttre underhåll		613 024	543 090
Summa bundet eget kapital		166 933 824	166 863 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 252 481	-43 489 000
Årets resultat		-1 313 631	-2 693 548
Summa fritt eget kapital		-47 566 112	-46 182 548
SUMMA EGET KAPITAL		119 367 712	120 681 342
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	70 778 000	57 410 000
Summa långfristiga skulder		70 778 000	57 410 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		70 778 000	57 410 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 118 621	21 418 134
Leverantörsskulder		160 267	376 287
Skatteskulder		12 841	48 493
Övriga skulder		4 655	4 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 008 593	881 176
Summa kortfristiga skulder		8 304 977	22 728 745
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 304 977	22 728 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 450 689	200 820 087

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 661 761	1 735 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 230 008	2 186 340
Summa	3 891 769	3 921 866
Erhållen ränta	2 599	138 771
Erlagd ränta	-2 977 992	-2 862 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916 376	1 198 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	35 661	46 470
Förändring av rörelseskulder	-124 254	-39 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	827 783	1 205 620
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-1 705 600
Investering i materiella anläggningstillgångar	-56 961	-161 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 961	-1 866 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		672 134
Amortering lån	-931 513	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-931 513	672 134
Årets kassaflöde	-160 691	10 779
Likvida medel vid årets början	1 411 731	1 400 952
Likvida medel vid årets slut	1 251 040	1 411 731

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag med stöd av BFNAR 2023:1.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Passagesystem	5 år
Inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	4 972 093	4 741 381
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Bostäder	1 299 000	1 291 230
Garage och p-platser	456 943	490 040

1 755 943 **1 781 270**

Övriga intäkter

Pantsättningsavgifter	0	1 575
Avgift andrahandsupplåtelse	272 207	129 172
Övriga intäkter	47 197	-8

319 405 **130 739**

Totalt nettoomsättning

7 047 440 **6 653 389**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	0	24 589
Försäkringsersättningar	331 690	0
Övriga ersättningar och intäkter	27 065	5 312

358 755 **29 901**

Totalt övriga rörelseintäkter

358 755 **29 901**

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Uppvärmning	905 999	889 219
Övriga taxebundna kostnader	577 883	460 960

1 483 882 **1 350 179**

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	62 525	3 000
--	--------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	215 068	248 349
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	117 714	107 039
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	217 640	212 720
Tomträttsavgälder	259 000	259 000

594 354 **578 758**

Underhåll

Underhållskostnader	128 579	113 456
---------------------	---------	---------

Reparationer

Löpande reparationer	44 747	29 106
Reparationer portar och lås	35 245	0
Reparationer el	13 028	0
Reparationer värme	35 972	0
Reparationer vatten och avlopp	25 806	0
Vattenskada	429 957	0

584 755 **29 106**

Totalt operativ drift och underhåll

3 069 163 **2 322 849**

Från och med 2024 är reparationer uppdelade i flera olika poster. Jämförelsen med 2023 kan därför vara mindre tydlig, då kostnaderna tidigare redovisades som en enskild post. Kostnaderna för 2023 kan inte ändras, men den nya uppdelningen ger en mer detaljerad och transparent redovisning framöver.

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten och årsstämma	4 715	3 742
Övriga omkostnader	0	870

4 715 **4 612**

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	183 341	175 432
------------------------------	---------	---------

Revision

Revisionsarvode	25 525	58 225
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	3 664	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Konsultarvode	27 000	0
Bankkostnader	10 478	13 308
Övriga administrativa kostnader	52 549	33 299

90 027 **46 607**

Totalt administration och förvaltning

307 272 **284 875**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

105 000

116 954

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

32 991

36 747

Totalt personalkostnader

137 991

153 701

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

218 795 371

0

Anskaffningsvärde byggnad

0

218 795 371

Inköp

21 500

0

Utgående anskaffningsvärden

218 816 871

218 795 371

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 19 636 120

- 17 449 780

Årets avskrivningar

- 2 222 915

- 2 186 340

Utgående avskrivningar

-21 859 035

-19 636 120

Utgående redovisat värde

196 957 836

199 159 251

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. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp

35 461

0

Utgående anskaffningsvärden

35 461

0

Ackumulerade uppskrivningar

Årets uppskrivningar

- 7 092

0

Utgående uppskrivningar

- 7 092

0

Utgående redovisat värde

28 369

0

Not 9. Pågående nyanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp

161 375

161 375

Omklassificeringar

-161 375

0

Utgående anskaffningsvärden

0

161 375

Utgående redovisat värde

0

161 375

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt (andrahandsupplåtelseavgift)	0	0
Upplupen intäkt (överlåtelseavgift)	0	0
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie	62 248	55 466
Förutbetald tomträttsavgäld	64 750	64 750
Förutbetald funktionskontroll fjärrvärme	0	0
Förutbetald förvaltning	48 860	48 286
Summa	175 858	168 502

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 13020147123 (13020134412)	2026-02-16	3,78 %	15 200 000	15 200 000
Fastighetslån 13020134420	2026-12-31	2,94 %	22 000 000	22 000 000
Fastighetslån 13020134439	2026-02-02	3,66 %	19 800 000	20 400 000
Fastighetslån 13020147131	2027-03-01	3,73 %	14 694 000	15 010 000
Fastighetslån 13020143101	Obundet		6 202 621	6 218 134
Summa skulder till kreditinstitut			77 896 621	78 828 134
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 118 621	-21 418 134
			70 778 000	57 410 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 676	20 406
Upplupna driftskostnader	233 250	195 127
Upplupen revisionskostnad	50 000	87 500
Upplupen förvaltning	0	0
Upplupna bankavgifter	0	0
Upplupet styrelsearvode	105 000	38 046
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	32 991	11 954
Förutbetalda andrahandsupplåtelseavgifter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	578 676	477 651
Summa	1 008 593	830 684

Not 13. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	130 200 000
Summa:	120 000 000	130 200 000

Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 7%.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jill Wennerlid

Julia Lapitskii

Maksym Sydoruk

Simon Eklund

Joakim Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

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 2024.

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 2024 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 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. 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 2024 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 "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 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 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 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.

Underskrift 1

Namn: Maksym Sydoruk
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-02 11:02:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: cd85e6cab1314956b1242b31fcc60590

Underskrift 2

Namn: Julia Lapitskii
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-03 22:35:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 018d94b08fa242398decfcccb094698a

Underskrift 3

Namn: Joakim Jensen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-04 13:08:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3d7fe7ec350b4d3a86704ef32d4206dd

Underskrift 4

Namn: Jill Wennerlid
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-04 16:39:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8d3a5ff8277847b3a1c259f0b898d2fd

Underskrift 5

Namn: Simon Eklund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-06 21:14:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: b9e54f7afcb549b2b56c89e70e769e01

Underskrift 6

Namn: Antony Deng
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-07 11:00:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: cf1b014f301444a381bad15b074d4359