

2023

Årsredovisning

Brf Braxen 4



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Braxen 4

769639-1601

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Braxen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Braxen 4, bebyggdes 1929. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-21. Fastigheten är belägen på Pilgatan 3 i Umeå. På fastigheten finns två bostadsbyggnader innehållande 12 lägenheter. På fastigheten finns även 6 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 1 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 635 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrätthavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan föreningens bildande skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har inte besiktat föreningens hus i enlighet med åliggande enligt stadgarna. Det finns ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Braxen 4 förvärvade fastigheten Umeå Braxen 4 med adress Pilgatan 3, 903 31 Umeå, den 23 juni 2021. Huvudbyggnad har bedömt byggnadsår i början av 1900-tal, den andra byggnadskroppen år 2003. Besiktning på fastigheterna utfördes 8 december 2020 och bestod i en okulär översyn av byggnads- och installationsdelar.

Föreningen har under räkenskapsåret valt en ny revisor som sedan olyckligtvis sa upp sig från firman där han jobbade. Firman (Ludwig & Co) hade stora problem att leverera revision för år 2022 därför ligger vi efter just nu. Förhoppningsvis är vi ikapp nästa år. Vi bestämde att andrahandsuthyrning i föreningen i första hand ska ske under längre perioder.

Under året har 1 lägenhet upplåtits, varpå samtliga lägenheter nu avser bostadsrätter.
1 lägenhet har även överlåtits under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 stycken och vid räkenskapsårets slut 20 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-10-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Efraim Juntunen	Ledamot, ordförande
	Maria Juntunen	Ledamot
	Hugo Harlin	Ledamot

Styrelsen har under perioden haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisorer Urban Karlsson, BDO

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-21

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (15 mån)
Nettoomsättning	513	537	282
Resultat efter finansiella poster	-683	-1 864	-796
Soliditet (%)	66,2	65,3	67,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	725	343
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	80,9	72,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	269	106
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 201	11 996	12 148
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 201	11 996	12 148
Räntekänslighet (%)	15,2	16,5	35,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	-59	40	-1 211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust:

Så länge föreningen är vid god kassa så kan ett mindre minusresultat accepteras något år. Verkar ett eventuellt minusresultat bli stort eller sträcka sig över flera år så får föreningen höja avgifterna eller undersöka andra möjligheter till inkomster(uthyrning av källare tex).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 335 000	69 478	-864 987	-1 864 184	13 675 307
Avsättning underhållsfond		35 785	-35 785		0
Försäljning lgh 007	1 395 000				1 395 000
Disposition av föregående års resultat:			-1 864 184	1 864 184	0
Årets resultat				-682 544	-682 544
Belopp vid årets utgång	17 730 000	105 263	-2 764 956	-682 544	14 387 763

Medlemsinsatserna i förändring i eget kapital innehåller upplåtelseavgifter på 270 000kr och medlemsinsatser på 1 125 000kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 764 957
årets förlust	-682 544
	-3 447 501

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 785
i ny räkning överföres	-3 483 286
	-3 447 501

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	513 205	537 225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		513 205	537 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-739 193	-2 056 642
Övriga externa kostnader	4	-83 802	-57 721
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 350	-137 350
Summa rörelsekostnader		-960 345	-2 251 713
Rörelseresultat		-447 140	-1 714 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 404	-149 696
Summa finansiella poster		-235 404	-149 696
Resultat efter finansiella poster		-682 544	-1 864 184
Resultat före skatt		-682 544	-1 864 184
Årets resultat		-682 544	-1 864 184

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

20 154 950

20 292 300

Summa materiella anläggningstillgångar

20 154 950

20 292 300

Summa anläggningstillgångar

20 154 950

20 292 300

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 566

9 068

Övriga fordringar

0

-18 228

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 007

16 464

Summa kortfristiga fordringar

30 573

7 304

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 553 332

628 837

Summa kassa och bank

1 553 332

628 837

Summa omsättningstillgångar

1 583 905

636 141

SUMMA TILLGÅNGAR

21 738 855

20 928 441

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 730 000	16 335 000
Fond för yttre underhåll		105 263	69 478
Summa bundet eget kapital		17 835 263	16 404 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 764 957	-864 988
Årets resultat		-682 544	-1 864 184
Summa fritt eget kapital		-3 447 501	-2 729 172
Summa eget kapital		14 387 762	13 675 306
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 059 450	4 147 600
Summa långfristiga skulder		2 059 450	4 147 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 053 150	3 037 960
Leverantörsskulder		112 669	29 492
Skatteskulder		37 296	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 528	38 083
Summa kortfristiga skulder		5 291 643	3 105 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 738 855	20 928 441

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-682 544	-1 864 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 350	137 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-545 194	-1 726 834
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 498	-2 449
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 543	18 823
Förändring av leverantörsskulder		83 177	-3 398
Förändring av kortfristiga skulder		69 513	-4 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-397 545	-1 717 949
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-72 960	-91 200
Inbetalda insatser		1 395 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 322 040	-91 200
Årets kassaflöde		924 495	-1 809 149
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		628 837	2 437 986
Likvida medel vid årets slut	8	1 553 332	628 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	467 106	434 448
Hyror garage och parkering	16 000	49 746
Gemensamhetsel	27 337	21 393
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 762	5 066
Ersättning övrigt	0	26 571
	513 205	537 224

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	0	82 274
Periodiskt underhåll	489 240	1 752 544
Uppvärmningskostnader	77 928	68 122
Vatten & avloppsavgifter	45 735	40 058
Elavgifter	50 947	53 056
Renhållning	18 448	12 236
Förbrukningsmaterial	0	1 902
Försäkring fastighet	19 233	12 020
Kabel-tv, bredband, telefoni	18 594	16 202
Fastighetsskatt	19 068	18 228
	739 193	2 056 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	86	28
Inkasso-Juristarvode	0	750
Förvaltningsarvode företag	31 932	31 396
Administrationskostnader	47 668	18 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 116	4 589
Annonser	0	2 290
	83 802	57 721

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	0
Summa	0	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Föreningen har inte beslutat om styrelsearvode innevarande räkenskapsår.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 500 000	13 735 000
Mark		6 765 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500 000	20 500 000
Ingående avskrivningar	-207 700	-70 350
Årets avskrivningar	-137 350	-137 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 050	-207 700
Utgående redovisat värde	20 154 950	20 292 300
Taxeringsvärden byggnader	8 292 000	8 292 000
Taxeringsvärden mark	4 128 000	4 128 000
	12 420 000	12 420 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Företagskonto Nordea	1 527 882	602 397
Företagskonto Swedbank	25 450	26 440
	1 553 332	628 837

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,967	Rörligt	2 925 000	2 955 000
Swedbank	1,130	2024-06-19	2 093 800	2 115 280
Swedbank	1,330	2026-06-17	2 093 800	2 115 280
			7 112 600	7 185 560

Kortfristig del av långfristig skuld 5 053 150

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Beräknad amortering kommande räkenskapsår är 72 960 kr

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 6 747 800 kr

Not 10 Räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	183 214	149 696
	183 214	149 696

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Efraim Juntunen
Ordförande

Maria Juntunen
Ledamot

Hugo Harlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Karlsson
Godkänd revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

EFRAIM JUNTUNEN

591ad7a6-8c85-4680-9f69-d3b82f74af7b - 2025-05-01 12:30:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9d95fa7e-15c1-4794-9726-818b109ff776 - SE

MARIA VENNBORG JUNTUNEN

a02f3433-06f2-464b-9022-97935b096621 - 2025-05-01 12:50:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 97b8d822-0f38-4d8d-aa57-12251aafa417 - SE

HUGO HARLIN

13cbb09f-7d5c-421f-a1b1-4cd9ebd7c522 - 2025-05-01 23:26:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f8e17616-614c-4b2b-834f-61ebddd7455e - SE

HANS ERIC URBAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Norr AB
85aa2ee5-ae7c-4dfd-b90a-8686abd3b907 - 2025-05-08 11:36:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e0a1160d-7d5d-40a6-b801-12104732b3bf - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Braxen 4
Org.nr. 769639-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Braxen 4 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 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2024 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 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, förfälskning, 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 Braxen 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt, enligt §41 i föreningens stadgar att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-05-08

Urban Karlsson

Urban Karlsson

Godkänd revisor



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor