

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 4, Birger Jarlsgatan 94-96 och Surbrunnsgatan 17, Stockholm redovisar här verksamheten för januari - december 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Det finns 34 lägenheter, varav 33 är upplåtna som bostadsrätter och en som hyresrätt. Föreningen äger marken. Föreningen har fem lokaler som hyrs ut till kommersiella verksamheter. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för äkta privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har sedan stämman i juni 2023 bestått av Åsa Rödén som ordförande, Jesper Bergström kassör, Mats Eklund utomhusansvarig, Karin Eliasson inomhusansvarig och Gustaf Törngren sekreterare. Suppleanter har varit Gabriella Stolt och Josefin Lindblad. REVISOR Tony Salonen, Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

FÖRVALTNING

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar i föreningen var vid utgången av 2023 53. Under 2023 skedde 1 lägenhetsöverlåtelse. 2 medlemmar lämnade och 1 tillkom.

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hölls utomhus den 7 juni.

INFORMATION OM VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året slutfördes renovering av fasaden mot Birger Jarlsgatan och det installerades nya porttelefoner i samtliga portar mot Birger Jarlsgatan och Surbrunnsgatan. I tvättstugan har ventilationen uppdaterats för att få bort det problem med fukt som vi har haft där. Föreningen genomför systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsinspektion av ett brandskyddsbolag.

Föreningen har tillsammans med förvaltaren, Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB, uppdaterat underhållsplanen under inledningen av 2024.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 2 681 | 2 201 | 2 159 | 2 143 | 2 067 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -4 792 | -3 778 | -737 | -16 137 | -1 868 |
| Långfristiga skulder tkr | 17 600 | 17 600 | 17 600 | 17 600 | 0 |
| Reparation och underhåll tkr | 5 024 | 3 554 | 266 | 16 058 | 1 972 |
| Driftskostnader tkr | -1 320 | 1 380 | 1 316 | 1 174 | 1 111 |
| Soliditet | 56% | 59% | 57% | 58% | 87% |
| Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr | 386 | - | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta kr | 6 191 | - | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr | 7 227 | - | - | - | - |
| Sparande / kvm totalyta kr | 57 | - | - | - | - |
| Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift) | 19 | - | - | - | - |
| Energikostnad / kvm totalyta kr | 221 | - | - | - | - |
| Årsavgift / total rörelseintäkt | 45% | - | - | - | - |

Bostadsrättsyta = 3 127 kvm

Lokalyta = 523 kvm

Totalyta = 3 650 kvm

RESULTAT

De negativa resultat vi sett de senaste åren beror till stor del på renoveringar av fastigheten. 2020 genomfördes ett stambyte och 2022 totalrenoverades alla fönster och portar. Det negativa resultatet 2023 på -4 792 459 kr påverkas till stor del av kostnaden för renoveringen av fasaden mot Birger Jarlsgatan som belastade resultatet med -4 709 056 kr. För att möta de ökade kostnaderna för drift och räntor så har medlemsavgifterna höjts de två senaste årsskiftena med 38 % 2022/2023 och med 35 % 2023/2024. Styrelsen har vidare sett över samtliga förvaltningskostnader och omförhandlat leverantörsavtal där så varit möjligt. Framåt ser vi att den långfristiga skulden till kreditinstitut på 17 600 000 kr förfaller 2025-01-30 vilket kommer att generera ökade räntekostnader framåt. Styrelsen kommer under året se över hur kapitalstrukturen ska hanteras framåt och mot slutet av året göra en bedömning om eventuell justering av medlemsavgifterna.

| Förändringar i eget kapital | Disp av föreg | | Yttre repfond | Disp av | |
|-----------------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | års resultat | tas i anspråk | övriga poster | 2023-12-31 |
| Insatser | 44 732 874 | | | | 44 732 874 |
| Upplåtelseavgifter | 17 975 898 | | | | 17 975 898 |
| Fond, yttre underhåll | 2 951 508 | | -2 632 870 | 468 459 | 787 097 |
| Balanserat resultat | -27 521 402 | -3 777 587 | 2 632 870 | -468 459 | -29 134 578 |
| Årets resultat | -3 777 587 | 3 777 587 | | -4 792 459 | -4 792 459 |
| Eget kapital | 34 361 291 | 0 | 2 632 870 | -4 792 459 | 29 568 832 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningens förfogande står:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -28 666 119 |
| Avsättning till yttre reparationsfond | -468 459 |
| Årets resultat | <u>-4 792 459</u> |
| Totalt | <u>-33 927 037</u> |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| till balanserade medel överförs | <u>-33 927 037</u> |
| | <u>-33 927 037</u> |

| RESULTATRÄKNING | Not 1 | 2023 | 2022 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 680 772 | 2 203 336 |
| Övrig intäkt | | 22 689 | 791 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | 2 703 461 | 2 204 127 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | Not 3 | -6 876 750 | -5 466 587 |
| Avskrivning av materiella tillgångar | Not 4,5 | -292 198 | -281 611 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 168 948 | -5 748 198 |
| Rörelseresultat | | -4 465 487 | -3 544 071 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 70 731 | 19 949 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -397 703 | -253 465 |
| Summa finansiella poster | | -326 972 | -233 516 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 792 459 | -3 777 587 |
| Resultat före skatt | | -4 792 459 | -3 777 587 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 792 459 | -3 777 587 |

| BALANSRÄKNING | Not 1 | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | Not 4 | 51 672 635 | 51 897 386 |
| Inventarier och installationer | Not 5 | <u>366 003</u> | <u>327 580</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 52 038 638 | 52 224 966 |
| Summa anläggningstillgångar | | 52 038 638 | 52 224 966 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 138 | 6 098 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 6 | <u>120 128</u> | <u>111 277</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 120 266 | 117 375 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 7 | 924 970 | 5 458 795 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 045 236 | 5 576 170 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u><u>53 083 874</u></u> | <u><u>57 801 136</u></u> |

| BALANSRÄKNING | Not 1 | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 62 708 772 | 62 708 772 |
| Fond för yttre underhåll | | 787 097 | 2 951 508 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>63 495 869</u> | <u>65 660 280</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -29 134 578 | -27 521 402 |
| Årets resultat | | -4 792 459 | -3 777 587 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-33 927 037</u> | <u>-31 298 989</u> |
| Summa eget kapital | | 29 568 832 | 34 361 291 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 8 | 17 600 000 | 17 600 000 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Leverantörsskuld | | 124 940 | 201 819 |
| Skatteskulder | | 17 457 | 15 147 |
| Övriga skulder | Not 9 | 218 556 | 105 587 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 10 | 554 089 | 517 292 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>5 915 042</u> | <u>5 839 845</u> |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u><u>53 083 874</u></u> | <u><u>57 801 136</u></u> |

| Kassaflödesanalys | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | -4 465 487 | -3 544 071 |
| Erhållen ränta | 70 731 | 19 949 |
| Erlagd ränta | -397 703 | -253 465 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 292 198 | 281 611 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | <u>-4 500 261</u> | <u>-3 495 976</u> |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | -2 891 | 12 231 |
| Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 75 197 | 221 608 |
| | <u>72 306</u> | <u>233 839</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 427 955 | -3 262 137 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i inventarier | -105 870 | 0 |
| | <u>-105 870</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 0 | 1 053 150 |
| Inbetalda upplåtelseavgifter | 0 | 6 296 850 |
| | <u>0</u> | <u>7 350 000</u> |
| Årets kassaflöde | -4 533 825 | 4 087 863 |
| Likvida medel vid årets början | 5 458 795 | 1 370 932 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>924 970</u> | <u>5 458 795</u> |
| | -4 533 824 | 4 087 863 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

| <u>Materiella anläggningstillgångar:</u> | <u>Årlig avskrivning</u> |
|--|--------------------------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Förråd i källare | 0,5 % |
| Höjning av hiss | 2,5 % |
| Råttstopp | 5 % |
| Maskiner i tvättstugan | 5 % |
| Inventarier 20 år | 5 % |
| Automatisk dörröppnare | 10 % |
| Belysning i förråden | 10 % |
| Passersystem | 10 % |

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Hyror, bostäder | 173 092 | 143 250 |
| Årsavgifter | 1 207 926 | 871 872 |
| Bredband | 2 256 | 2 256 |
| Hyror, lokaler | 1 171 892 | 1 061 157 |
| Utdeb. fastighetsskatt | 125 606 | 124 801 |
| | <u>2 680 772</u> | <u>2 203 336</u> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

| Not 3 | Fastighetskostnader | 2023 | 2022 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Reparationer och underhåll | | |
| | Bostäder, hyresrätt | -2 171 | -5 431 |
| | Bostäder, bostadsrätt | -19 277 | 0 |
| | Lokaler | -19 392 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | -99 305 | -87 824 |
| | Källardörrar | 0 | -77 344 |
| | Ombyggnation lokal till lägenhet | 0 | -153 101 |
| | Reparation av vattenskada | -42 531 | 0 |
| | Hiss | -98 922 | -49 363 |
| | Fasad | -4 709 056 | -42 299 |
| | Port | 0 | -261 241 |
| | Fönster | 0 | -2 632 470 |
| | Brandskyddsåtgärder | -12 837 | -198 259 |
| | Yttre, förutom arbete med fönster, fasad och port | -20 996 | -47 042 |
| | | <u>-5 024 487</u> | <u>-3 554 374</u> |
| | Driftkostnader | | |
| | El | -126 306 | -144 561 |
| | Uppvärmning | -594 303 | -521 734 |
| | Vatten | -86 167 | -69 961 |
| | Förbrukningsmaterial | -2 495 | -5 924 |
| | Städning | -72 053 | -128 087 |
| | Renhållning | -107 935 | -186 343 |
| | Snöröjning | -8 387 | -12 154 |
| | Hissar | -63 485 | -21 509 |
| | Ventilation | -11 796 | -29 126 |
| | Trädgårdsskötsel | -5 164 | -50 071 |
| | Fastighetsförsäkring | -91 027 | -85 996 |
| | Kabel TV | -114 665 | -102 252 |
| | Övriga fastighetskostnader | -36 513 | -21 905 |
| | | <u>-1 320 296</u> | <u>-1 379 623</u> |
| | Förvaltningskostnader | | |
| | Förvaltningsarvode | -120 944 | -120 944 |
| | Revisionsarvode | -26 124 | -18 597 |
| | Bankavgifter | -5 725 | -5 589 |
| | Advokatkostnader | -94 906 | -31 894 |
| | Styrelsearvode | -52 500 | -48 300 |
| | Sociala avgifter | -16 495 | -13 467 |
| | Föreningsavgift | -7 305 | -6 583 |
| | Kostnad för försäljning av lägenhet | 0 | -79 990 |
| | Övriga kostnader | 0 | -3 373 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -10 001 | -8 196 |
| | | <u>-334 000</u> | <u>-336 933</u> |

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -197 967 | -195 657 |
| Summa fastighetskostnader | -6 876 750 | -5 466 587 |
| Not 4 Byggnad och mark | 2023 | 2022 |
| Byggnad | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | <u>34 532 642</u> | <u>34 532 642</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | 34 532 642 | 34 532 642 |
| Avskrivning | | |
| <i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | -4 003 419 | -3 778 668 |
| Årets avskrivning | <u>-224 751</u> | <u>-224 751</u> |
| <i>Utgående avskrivningsvärde</i> | -4 228 170 | -4 003 419 |
| Mark | | |
| <i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i> | | |
| Vid årets början | <u>21 368 163</u> | <u>21 368 163</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | 21 368 163 | 21 368 163 |
| Bokfört värde | 51 672 635 | 51 897 386 |
| Taxeringsvärde | 2023 | 2022 |
| Taxeringsvärde byggnad | 49 880 000 | 49 880 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>106 273 000</u> | <u>106 273 000</u> |
| | 156 153 000 | 156 153 000 |
| Not 5 Inventarier och installationer | 2023 | 2022 |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 1 154 322 | 1 154 322 |
| Inköp under året (passersystem) | <u>105 870</u> | <u>0</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | 1 260 192 | 1 154 322 |
| Avskrivning | | |
| <i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | -826 742 | -769 882 |
| Årets avskrivning | <u>-67 447</u> | <u>-56 860</u> |
| <i>Utgående avskrivningsvärde</i> | -894 189 | -826 742 |
| Bokfört värde | 366 003 | 327 580 |

| | | | |
|--------------|---|----------------|----------------|
| Not 6 | Upplupna intäkter och förutbet kostnader | 2023 | 2022 |
| | Trygg Hansa försäkring | 90 650 | 82 786 |
| | Tele 2 | 29 478 | 28 491 |
| | | <u>120 128</u> | <u>111 277</u> |

| | | | |
|--------------|-------------------------|----------------|------------------|
| Not 7 | Kassa & Bank | 2023 | 2022 |
| | Plusgiro | 171 511 | 129 883 |
| | Bank | 753 459 | 5 328 912 |
| | | <u>924 970</u> | <u>5 458 795</u> |

| | | | | |
|--------------|---|------------------------|-------------------|--------------------|
| Not 8 | Skulder till kreditinstitut | Räntesats per 31/12-23 | Villkorsändr- | |
| | | | dag | |
| | | 2023 | | 2022 |
| | Stadshypotek 631998 | 0,99% | 17 600 000 | 30/1-25 17 600 000 |
| | Stadshypotek 631997 | 5,19% | 5 000 000 | rörligt 5 000 000 |
| | | | <u>22 600 000</u> | <u>22 600 000</u> |
| | Kortfristig skuld, förfaller inom ett år: | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Långfristig skuld: | | 17 600 000 | 17 600 000 |

Eftersom slutförfalldag inträffar var tredje månad för ena lånet klassificeras det som kortfristigt enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen tar kontinuerligt upp lånet på nytt när det förfaller.

Båda lånen är amorteringsfria.

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Not 9 | Övriga kortfristiga skulder | 2023 | 2022 |
| | Depositioner | 164 643 | 50 500 |
| | För mycket betalt från lokalhyresgäst | 15 144 | 0 |
| | Momsskuld | 38 769 | 55 087 |
| | | <u>218 556</u> | <u>105 587</u> |

| | | | |
|---------------|---|----------------|----------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbet intäkter | 2023 | 2022 |
| | Fortum, fjärrvärme | 93 935 | 83 027 |
| | Ellevio, el | 7 636 | 19 328 |
| | Telge energi, el | 4 991 | 0 |
| | Stockholm vatten och avfall | 20 824 | 19 287 |
| | Styrelsearvode och sociala avgifter | 68 995 | 61 767 |
| | SHB, ränta | 76 615 | 58 653 |
| | Entema, arbete i tvättstuga | 37 462 | 0 |
| | H&H div arbete | 9 109 | 7 347 |
| | Revision, beräknad | 10 000 | 10 000 |
| | Förutbetalda avgifter | 224 522 | 257 883 |
| | | <u>554 089</u> | <u>517 292</u> |

Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 600 000 | 22 600 000 |

Stockholm den / 2024

Åsa Rödén
Ordförande

Jesper Bergström

Mats Eklund

Karin Eliasson

Gustaf Törngren

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Tony Salonen
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 4
Org.nr. 769600-2448

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 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 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 Bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 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 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

Tony Salonen

Auktoriserad revisor