

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Milstena

Org nr 769638-0695

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milstena
avger härmed årsredovisning för
räenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17
Beskrivning nyckeltal	18

Kontaktinformation

Brf Milstena

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Täby

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckningar	Skarpäng 62:13, Virveln 102 o 103
Adress	Blockhusvägen 1-139
Fastigheternas totala areal	17 330 kvm
Bostadsarea (BOA)	8 544 kvm
Antal bostadslägenheter	69 st
Byggnadsår	2020-2022
Bostadshusens utformning	12 radhuslängor
Övrigt	Gemensamt poolområde, gemensamhetslokal och miljörum.
Servitut	Avseende ledningar, rätt att använda vägar samt gångvägar.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa Försäkring AB som ingår i den norska försäkringskoncernen Gjensidige.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät.
Uppvärmning	Egen frånluftspump med återvinning i varje hus.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX).
Elektricitet	Egen mätare för varje hus.
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheterna är anslutna till det öppna stadsnätet, varje medlem tecknar eget abonnemang

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvoden. Föreningen är vidare momsregistrerat och den momspliktiga verksamheten består av att debitera sina medlemmar särskilt för tillhandahållande av vatten genom individuell mätning per bostadsrätt..

Taxeringsvärde 2023

Fastighet	Skarpäng 62:13, Virveln 102, Virveln 103
Varav mark	82 888 000
Varav byggnad	140 518 000
Summa	223 406 000

Föreningens byggnader har färdigställts 2022 och åsatts värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. Avgiften höjdes den 1 juli 2023 med 10 %.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2020-01-09 och nuvarande stadgar 2020-12-01.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Fastighetsskötsel	Habitek förvaltning
El	Ellevio o God El
Sophämtning, återvinning.	Ragn Sells
Vatten	Roslagsvatten

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Aidin Parsiani	Styrelseordförande
Farhad Fathollah Zadeh	Styrelseledamot
Jialing Fu	Styrelseledamot
Jessy Nassif Karout	Styrelseledamot
Joanne van Rhijn	Styrelsesuppleant

Revisor

Huvudansvarig revisor är Lars Jäderström från revisionsbolaget Strawberry Audit AB, 111 74 Stockholm

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Föreningen har 130 medlemmar fördelade på 69 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb

Årets väsentliga händelser

- Ny leverantör för vinterunderhåll, minskning av avgifterna kring snöröjning och vinterunderhåll.
- Föreningen har sagt upp Habitek som ansvarig för poolens skötsel och skrivit avtal med NordicPool (gäller 2024).
- Habitek är idag endast kvar för jourärenden.
- År 2023 förkortades poolens öppnings period för att minska kostnaden kring poolen skötsel.
- Ränta på fastighetslån hos SBAB har bundits för att undvika ytterligare avgiftshöjning.

Räntorna är följande:

3,95 % - Villkorsändringsdag 2025-11-12

4,10 % - Villkorsändringsdag 2026-03-17

3,90 % - Villkorsändringsdag 2027-11-12

- Byte av avloppsrör till diskhon i köket har utförts av C4Hus.
- Föreningen öppnade skyddsrummet till medlemmar för cykelförvaring under vintertid.
- I januari 2024 har styrelsen omförhandlat miljörummets avgifter och har således kunnat nästan halvera kostnaden från och med 2024-02.
- 2 års besiktningen genomfördes i januari/februari 2024.
- Underhållsplan håller på att tas fram.

Föreningens ekonomi

Föreningen har i år ett resultat från verksamheten, rensat från avskrivningar, på 570 tkr. Kassaflödet för året är 1 436 tkr. Kassaflödet innefattar förändringar i rörelseresultatet, investeringar, amorteringar och inbetalda insatser. Styrelsen följer noga de kostnadsförändringar som kan komma och kommer att agera utifrån detta, Styrelsen kommer att se till att föreningen kommer att kunna fullfölja framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens förlust är på grund av avskrivningar. Idag finns inga behov för avgiftshöjningar men vid behov kommer framtida ekonomiska

åtaganden att tillgodoses genom kostnadsminskningar eller avgiftshöjningar som kommer att vara högre än enligt ekonomisk plan.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	448 410 000	0	0	1 316 885	-1 831 232	447 895 653
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 831 232	1 831 232	
Upplåtelser	5 995 000					5 995 000
Årets resultat					-3 699 255	-3 699 255
Belopp vid årets utgång	454 405 000	0	0	-514 347	-3 699 255	450 191 398

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	5165	3116	511		
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3699	-1831	1380		
Räntekostnader i förhållande till intäkt	62,05%	12,46%	0,26%		
Soliditet, %	85,0	83,0	38,0		
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	576,5	364,7	59,8		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	95,4	99,1	99,0		
Energikostnader per kvm	13,1	10,0			
Sparande per kvm	66,8	-131,0			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 472	9 500			
Skuldsättningsgrad %	18	18			
Skuldkvot/Räntekänslighet	15,7	25,8			
Genomsnittlig skuldränta, %	3,95	0,48			
Fastighetens belåningsgrad, %	15,3	15,2			
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	471	212			
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	53 184	52 482	28 239		

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-514 347
Årets resultat	-3 699 255
	-4 213 602
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	256 320
I ny räkning överföres	-4 469 922
	-4 213 602

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 165 279	3 116 233
Övriga intäkter		1 686 682	4 408 465
		6 851 961	7 524 698
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 026 651	-787 327
Övriga externa kostnader	3	-2 004 001	-7 465 113
Personalkostnader	4	-45 997	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-4 269 684	-711 614
Summa fastighetskostnader		-7 346 333	-8 964 054
Rörelseresultat		-494 372	-1 439 356
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		203	0
Räntekostnader fastighetslån		-3 205 086	-391 876
Resultat efter finansiella poster		-3 699 255	-1 831 232
ÅRETS RESULTAT		-3 699 255	-1 831 232

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	530 591 702	534 861 386
		530 591 702	534 861 386
Summa anläggningstillgångar		530 591 702	534 861 386
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 627	1 541 273
Övriga fordringar		23 791	11 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 205	2 194 391
		84 623	3 746 884
Kassa och bank		1 903 623	467 433
Summa omsättningstillgångar		1 988 246	4 214 317
SUMMA TILLGÅNGAR		532 579 948	539 075 703

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		454 405 000	448 410 000
Upplåtelseavgift		0	0
Yttre reparationsfond		0	0
		454 405 000	448 410 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-514 347	1 316 885
Årets resultat		-3 699 255	-1 831 232
		-4 213 602	-514 347
Summa eget kapital		450 191 398	447 895 653
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	80 680 992	80 924 496
		80 680 992	80 924 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	243 504	243 504
Leverantörsskulder		17 368	31 320
Skatteskulder		689 870	677 900
Övriga kortfristiga skulder		4 771	5 380 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	752 045	3 921 964
		1 707 558	10 255 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		532 579 948	539 075 703

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-494 372	-1 439 356
Årerföring gjorda avskrivningar	4 269 684	711 614
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	3 775 312	-727 742
Erhållen ränta	203	0
Erlagd ränta	-3 205 086	-391 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	570 429	-1 119 618
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	3 662 261	4 022 867
Leverantörsskulder- förändring	-13 952	-5 869 284
Kortfristiga skulder - förändring	-8 534 044	-222 915 681
Kassaflöde från rörelseresultat	-4 885 735	-224 762 098
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-73 725 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-73 725 888
Finansieringsverksamheten		
Inbetald insats	5 995 000	207 140 000
Amortering av skuld	-243 504	-73 023 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 751 496	134 116 380
Årets kassaflöde	1 436 190	-165 491 224
Likvida medel vid årets början	467 433	165 958 657
Likvida medel vid årets slut	1 903 623	467 433

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme inkl balkonger	100 år
Grund	100 år
Tak	25-50 år
Fasad	40-80 år
Fönster	35-50 år
Ytskikt	30 år
Installationer	40-60 år
Avskrivning sker med 1,52 % årligen	

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 925 504	3 063 195
Hyresintäkter lokaler	984	1 295
Vattentillägg	226 939	51 743
Pantsättning och överlåtelseavgifter	11 552	0
Övriga intäkter	300	0
Summa	5 165 279	3 116 233
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-197 846	-344 641
Snöröjning o markunderhåll	-145 729	0
Material	-27 657	0
Bevakningskostnader	-13 657	0
Övriga externa kostnader	-50 605	-104 822
Summa	-435 494	-449 463
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-41 909	0
Reparation tomt	-74 065	0
Summa	-115 974	0
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-50 177	0
Vatten o avlopp	-61 938	-85 652
Sophämtning	-242 780	-130 580
Datakostnader	-8 965	0
Summa	-363 860	-216 232

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-99 353	-121 632
Fastighetsavgift bostäder	-11 970	0
Summa	-111 323	-121 632
Summa driftkostnader	-1 026 651	-787 327
Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-55 626	0
Redovinningskostnader Klarna	-121 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 711	-36 906
Revisionskostnader	-64 729	0
Övriga externa kostnader	-1 720 114	-7 428 207
Övriga administrationskostnader	-18 704	0
Summa	-2 004 001	-7 465 113
Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	0
Sociala avgifter	-10 997	0
Summa	-45 997	0
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-4 269 684	-711 614
Summa	-4 269 684	-711 614

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	535 573 000	219 343 227
Årets anskaffningar	0	34 666 374
Omklassificeringar	0	281 563 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 573 000	535 573 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-711 614	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 269 684	-711 614
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 981 298	-711 614
Utgående redovisat värde	530 591 702	534 861 386
Varav mark	254 364 382	254 364 382
Utgående bokfört värde	530 591 702	534 861 386

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	242 503 885
Underåret aktiverade nedlagda utgifter	0	39 059 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	281 563 399
Omklassificeringar	0	-281 563 399
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-281 563 399
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	33 117	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	4 088	2 194 391
Summa	37 205	2 194 391

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	4,10%	2026-06-17	26 812 496	81 168 000
SBAB	3,95%	2025-11-12	27 056 000	0
SBAB	3,90%	2027-11-12	27 056 000	0
Kortfristig del			-243 504	-243 504
Summa			80 680 992	80 924 496

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 förlängs sannolikt vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	379 642	1 254 195
Upplupen ränta	288 278	386 787
Revisionskostnader	40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>44 125</u>	<u>2 240 982</u>
Summa	752 045	3 921 964

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	81 168 000	81 168 000
Summa	81 168 000	81 168 000

Täby den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Aidin Parsiani
Styrelseordförande

Farhad Fathollah Zadeh

Jialing Fu

Jessy Nassif Karout

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

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Milstena
Org.nr 769638-0695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Milstena för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Milstena för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor