



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyckelpigan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler och tomtmark i anslutande till dessa, medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gurkan 1	2018	Norrtälje

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018

Värdeåret är 2019

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 2200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oscar Fredrik Anton Ekblom	Ordförande
Elin Denise Ekblom	Styrelseledamot
Emily Maria Jones	Styrelseledamot
Marcus Dahlgvist	Styrelseledamot
Martin Smeds	Styrelseledamot
Rikard Grandin	Styrelseledamot
Cazandra Hilleström	Suppleant

Valberedning

Linn Ejdersand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Besiktning takpannor
Femårsbesiktning

2022 ● OVK besiktning

Planerade underhåll

2024 ● OVK besiktning

Avtal med leverantörer

serviceavtal ventilation FTX	Friska Fläktar
ekonomisk förvaltning	SBC
serviceavtal bergvärme	Team Whålin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vad gäller förvaltningen har det under året skett två filterbyten för att hålla våra ventilationssystem i bra skick. Femårsbesiktningen utfördes under 2023 samt besiktning av föreningens takpannor.

Föreningen har digitaliserats ytterligare under året och detta med hjälp av Boappa. Styrelsen sköter sedan sommaren större delen av sitt arbete via denna. Under slutet av året lanserades det även till medlemmarna och är nu vår främsta kommunikationskanal.

Under 2022 löpte två av föreningens lån ut som då lades om till en högre ränta. På grund av detta skedde en avgiftshöjning från Januari 2023 med 1 200 kronor per månad per hushåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 21%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 633 722	1 349 561	1 300 080	1 267 578
Resultat efter fin. poster	-1 024 357	-1 104 834	-1 009 201	-884 818
Soliditet (%)	69	70	70	70
Yttre fond	924 662	718 250	522 000	348 000
Taxeringsvärde	32 620 000	32 620 000	32 620 000	32 620 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 233	10 286	10 343	10 396
Skuldsättning per kvm totalyta	10 233	10 286	10 343	10 396
Sparande per kvm totalyta	103	77	125	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	109	77	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	85	81	77
Energikostnad per kvm totalyta	165	194	158	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	1,84	-	-
Räntekänslighet (%)	13,80	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	56 800 000	-	-	56 800 000
Fond, yttre underhåll	718 250	-23 588	230 000	924 662
Balanserat resultat	-3 471 642	-1 081 246	-230 000	-4 782 888
Årets resultat	-1 104 834	1 104 834	-1 024 357	-1 024 357
Eget kapital	52 941 774	0	-1 024 357	51 917 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 552 888
Årets resultat	-1 024 357
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-5 807 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 807 245

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 633 722	1 349 561
Övriga rörelseintäkter	3	40 649	60
Summa rörelseintäkter		1 674 371	1 349 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-630 194	-586 514
Övriga externa kostnader	9	-141 575	-149 938
Personalkostnader	10	-52 565	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 251 936	-1 251 174
Summa rörelsekostnader		-2 076 270	-2 040 194
RÖRELSERESULTAT		-401 899	-690 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 993	4 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-639 452	-418 281
Summa finansiella poster		-622 459	-414 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 024 357	-1 104 834
ÅRETS RESULTAT		-1 024 357	-1 104 834

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	73 536 478	74 788 414
Summa materiella anläggningstillgångar		73 536 478	74 788 414
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 536 478	74 788 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 815	6 855
Övriga fordringar	13	1 294 070	1 085 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 381	37 286
Summa kortfristiga fordringar		1 355 266	1 130 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 355 266	1 130 074
SUMMA TILLGÅNGAR		74 891 744	75 918 487

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 800 000	56 800 000
Fond för yttre underhåll		924 662	718 250
Summa bundet eget kapital		57 724 662	57 518 250
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 782 888	-3 471 642
Årets resultat		-1 024 357	-1 104 834
Summa ansamlad förlust		-5 807 245	-4 576 476
SUMMA EGET KAPITAL		51 917 417	52 941 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 939 222	15 004 421
Summa långfristiga skulder		14 939 222	15 004 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 573 626	7 625 435
Leverantörsskulder		145 742	83 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 737	263 432
Summa kortfristiga skulder		8 035 105	7 972 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 891 744	75 918 487

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 082 361	1 107 755
Resultat efter finansiella poster	-1 024 357	-1 104 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 251 936	1 251 174
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	227 579	146 341
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 192	-24 189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 622	-22 034
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	284 008	100 118
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-117 008	-125 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 008	-125 512
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 000	-25 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 249 361	1 082 361

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyckelpigan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1 %
Stomkomplett. för.	2 %
Stomkomplett. medl.	4 %
Fastighetsel	2,5 %
Luftbehandlingssyst.	3,33 %
Stamledningar VA	2 %
Fasader/balkonger	2 %
Yttertak	2,5 %
Utemiljö allmänt	1,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 630 800	1 343 290
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	2 625	6 279
Öres- och kronutjämnin	-3	-8
Summa	1 633 722	1 349 561

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	40 649	0
Övriga intäkter	0	60
Summa	40 649	60

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 500
Gemensamma utrymmen	13 875	0
Serviceavtal	52 243	23 588
Förbrukningsmaterial	4 982	0
Summa	71 100	34 088

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	2 390
Värmeanläggning/undercentral	8 866	0
Ventilation	17 881	8 485
Summa	26 747	10 875

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	23 588
Summa	0	23 588

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	167 650	240 749
Vatten	195 051	186 007
Sophämtning/renhållning	56 081	53 020
Summa	418 782	479 776

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 205	38 187
Bredband	69 360	0
Summa	113 565	38 187

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	69 420
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	49 000	28 313
Föreningskostnader	4 123	450
Förvaltningsarvode enl avtal	37 396	36 349
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	2 614	10 826
Konsultkostnader	40 650	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	141 575	149 938

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 565	12 568
Summa	52 565	52 568

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	639 295	418 199
Dröjsmålsränta	157	0
Övriga räntekostnader	0	82
Summa	639 452	418 281

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 901 905	79 901 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 901 905	79 901 905
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 113 491	-3 862 317
Årets avskrivning	-1 251 936	-1 251 174
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 365 427	-5 113 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 536 478	74 788 414
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 950 000</i>	<i>16 950 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 640 000	25 640 000
Taxeringsvärde mark	6 980 000	6 980 000
Summa	32 620 000	32 620 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44 709	3 572
Klientmedel	0	326 124
Transaktionskonto	201 856	0
Borgo räntekonto	1 047 505	756 237
Summa	1 294 070	1 085 933

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	17 340
Förutbet försäkr premier	21 041	19 946
Förutbet bredband	17 340	0
Summa	38 381	37 286

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,19 %	7 508 115	7 546 619
SBAB	2025-04-16	2,58 %	7 508 115	7 546 619
SBAB	2024-11-12	3,75 %	7 496 618	7 536 618
Summa			22 512 848	22 629 856
Varav kortfristig del			7 573 626	7 625 435

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 927 808 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 838	0
Uppl kostn el	22 199	48 896
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	15 000
Uppl kostn räntor	52 432	11 068
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	151 700	135 900
Summa	315 737	263 432

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 102 000	23 102 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten 2023 lades ytterligare ett lån om till högre ränta vilket medfört en avgiftshöjning om 790 kronor per månad per hushåll from Januari 2024. Detta informerades det om under hösten på ett informationsmöte vid Lekparken. Ett av föreningens lån går ut under hösten 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Elin Denise Ekblom
Styrelseledamot

Emily Maria Jones
Styrelseledamot

Marcus Dahlqvist
Styrelseledamot

Martin Smeds
Styrelseledamot

Oscar Fredrik Anton Ekblom
Ordförande

Rikard Grandin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan 1
Org.nr. 769633-8420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan 1 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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. Risker 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 har 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 Nyckelpigan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor