

Styrelsen för BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-13, anpassade till den nya Bostadsrättslagen. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Värmdö Kommun.

Föreningen äger samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB, 556801 - 5159, som bedriver parkeringsverksamhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värmdö Ösby 1:79 i Värmdö Kommun. På fastigheten finns fyra punkthus med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017 - 2019. Inflyttning skedde under juni 2019. Fastighetens adress är Skogsbovägen 18 - 24 i Gustavsberg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	10 st.
2 r.o.k.	26 st.
3 r.o.k.	26 st.
4 r.o.k.	10 st.
5 r.o.k.	1 st.

Totalt 73 st.

Dessutom tillkommer

P-platser	39 st.
Laddplatser	6 st.
Garageplatser	9 st.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "B", and "C".

Bostäder bostadsrätt	4 309 m ²
Total tomtarea	4 998 m ²

Årets taxeringsvärde	119 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 720 000 kr

Avtal

Riksbyggen skötte föreningens ekonomiska förvaltning till och med den 30 april. Därefter fick Storholmens förvaltning i uppdrag att även sköta den ekonomiska förvaltningen, utöver den tekniska förvaltningen och fastighetsservicen.

Elleverantör:	Vattenfall/Skellefteå Kraft AB
Elnät:	Vattenfall
Fjärrvärme:	Vattenfall
Vatten:	Värmdö kommun
Snöröjning, sandning:	Mileba-gruppen AB
Hissar:	Schindler AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebar att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standard-förbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

13
PEA
17
19B

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Kjell Bergström
Tore Engholm
Indira Babic
Susanna Fromhold
Pia Enhörning
Ann-Charlotte Hertzberg

Uppdrag

Ordförande
Vice ordf.
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristina Nordqvist
Marc Tersman Toll
Algirdas Palenskis

Uppdrag

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Robert Dohrman
Inger Rasmussen

Uppdrag

Auktoriserad
revisor
Internrevisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen erhöll så kallat statligt elstöd om 147 tkr.

Föreningens stadgar ändrades efter beslut vid extrastämma den 27 april samt vid årsstämman den 25 maj för att anpassas till de förändringar i Bostadsrättslagen, som trädde i kraft den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Ekonomi

Föreningen ändrade årsavgifterna som höjdes med 15 %. I resultatet ingår avskrivningar med 2 889 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årsavgifterna 2023 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m2.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "KA", "KB", and "1/2".

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 529	3 946	3 606	3 501	1 810
Rörelsens intäkter	4 919	4 163	3 782	3 676	1 914
Resultat efter finansiella poster	-2 160	-2 560	-2 310	-1 952	-861
Soliditet (%)	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	868	773	735	729	385
Driftskostnader (kr/kvm)	467	612	461	322	158
Räntekostnad (kr/kvm)	436	194	158	171	90
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 276	13 438	13 554	13 454	13 454
Räntekänslighet (%)	15,3	17,4	-	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	270	354	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,1	80,1	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	169	76	-	-	-

Jämförelsetalen för år 2019 avser 6 månaders verksamhet.

Uppllysning vid förlust

Osäkerheten har varit stor kring hur kostnadsutvecklingen drabbar föreningen. Vi jobbar kontinuerligt med översyn av våra kostnader och har bland annat förhandlat och bytt flera leverantörer, men också tvingats till avgiftshöjningar för att balansera ekonomin.

Även om det nu sker en stabilisering vad gäller räntor, är osäkerheten fortsatt stor kring andra kostnader som sophantering, VA-avgifter, värme, med mera.

Vi ser över våra lån och förhandlar med bankerna om ett mer långsiktigt upplägg, vi har bland annat ett lån med fast låg ränta som måste läggas om till sommaren.

För att möta den förväntade kostnadsökningen och säkerställa en ekonomi i balans på längre sikt kommer vi att höja avgiften från och med april med 15 procent.

Vi hoppas att kostnadsutvecklingen stabiliseras och att räntorna går ner, vilket gör att vi kan ha en god ekonomi i balans utan fler avgiftshöjningar i det korta perspektivet.

Så fort räntorna går ner igen planerar vi att amortera mer och spara för framtiden på det sättet.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	244 220 000	388 170	-5 510 843	-2 559 753	236 537 574
Reservering yttre underhållsfond		1 100 000	-1 100 000		0
Disposition av föregående års resultat			-2 559 753	2 559 753	0
Årets resultat				-2 160 219	-2 160 219
Belopp vid årets utgång	244 220 000	1 488 170	-9 170 596	-2 160 219	234 377 355

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-9 170 596
årets resultat	-2 160 219
	-11 330 815

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 330 815
	-11 330 815

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KIB" and other illegible marks.

BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

6 (16)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 529 490	3 946 871
Övriga rörelseintäkter	3	389 759	216 110
		4 919 249	4 162 981
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 011 162	-2 637 120
Övriga externa kostnader	5	-302 442	-315 157
Personalkostnader	6	0	-47 968
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 889 284	-2 889 283
		-5 202 888	-5 889 528
Rörelseresultat		-283 639	-1 726 547
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	0	495
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 876 814	-833 828
		-1 876 580	-833 206
Resultat efter finansiella poster		-2 160 219	-2 559 753
Resultat före skatt		-2 160 219	-2 559 753
Årets resultat		-2 160 219	-2 559 753

AK 2.11.23
B
GB
10

BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

7 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	291 240 341	294 088 402
Inventarier, verktyg och installationer	10	326 343	367 566
		291 566 684	294 455 968

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	492 471	492 471
		492 471	492 471

Summa anläggningstillgångar

292 059 155 **294 948 439**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 313	13 231
Övriga fordringar		2 272	4 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 225	57 887
		130 810	75 904

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		617 824	876 905
		748 634	952 809

SUMMA TILLGÅNGAR

292 807 789 **295 901 248**

AA LAF PE
JB LGB
140

BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

8 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

244 220 000

244 220 000

Fond för yttre underhåll

1 488 170

388 170

245 708 170

244 608 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 170 596

-5 510 843

Årets resultat

-2 160 219

-2 559 753

-11 330 815

-8 070 596

Summa eget kapital

234 377 355

236 537 574

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

0

18 917 197

Skulder till koncernföretag

14

400 000

400 000

Summa långfristiga skulder

400 000

19 317 197

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

57 207 308

38 986 921

Leverantörsskulder

196 211

95 859

Aktuella skatteskulder

0

12 430

Övriga skulder

23 696

6 088

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

603 219

945 179

Summa kortfristiga skulder

58 030 434

40 046 477

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

292 807 789

295 901 248

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A. J. A. PE", "H. B.", and "K. O.".

BRF Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

9 (16)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 160 219

-2 559 753

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 889 284

2 889 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital

729 065

329 530

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

11 918

1 522

Förändring av kortfristiga fordringar

-66 824

264 030

Förändring av leverantörsskulder

100 352

-102 576

Förändring av kortfristiga skulder

-336 782

232 250

Kassaflöde från den löpande verksamheten

437 729

724 756

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-696 810

-501 120

Upptagande av nytt lån

0

400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-696 810

-101 120

Årets kassaflöde

-259 081

623 636

Likvida medel vid årets början

876 905

253 269

Likvida medel vid årets början

617 824

876 905

Likvida medel vid årets slut

1/10
AA
KPB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Elstammar	25 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H. H. H." and "K. B.".

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 742 356	3 332 510
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	258 500	258 000
Uteblivna hyror, p-platser	-1 800	-7 500
Elavgifter	422 434	255 861
	4 529 490	3 946 871

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning och VA-avgift men inte abonnemang för el samt TV/bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgifter Kabel-TV	162 192	143 664
Övriga ersättningar	45 506	44 409
Övriga rörelseintäkter	34 537	28 037
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	147 523	0
	389 758	216 110

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	-113 487	-89 077
Fastighetsskatt	-7 200	-7 200
Fastighetsförsäkring	-62 574	-58 754
Kabel- och digital-TV	-162 867	-149 449
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	0	-18 599
Serviceavtal	-25 632	-19 734
Serviceavtal, hiss	-20 455	0
Obligatoriska besiktningar	-12 199	-101 303
Snö- och halkbekämpning	-139 200	-265 018
Förbrukningsinventarier	0	-6 032
Vatten och avlopp	-337 764	-383 355
Fastighetsel	-450 760	-758 636
Uppvärmning	-375 962	-381 773
Sophantering och återvinning	-156 018	-196 400
Fastighetsskötsel drift	-147 044	-201 790
	-2 011 162	-2 637 120

1/2
H. B. P.
J. P.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	-135 230	-242 792
Arvode teknisk förvaltning	-32 356	0
Projektarvoden	-47 934	0
Revisionsarvode, extern revisor	-20 000	-28 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-12 030
Kreditupplysningar	-326	-1 316
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 212	-20 486
Konstaterade hyresförluster	0	-60
Föreningsmedlemsavgifter	-6 890	-6 790
Konsultarvoden	-8 500	0
Bankkostnader	-5 783	-3 183
Avläsning mediaförbrukning	-6 092	0
Föreningskostnader (stämma m m)	-9 908	0
Registreringsavgifter Bolagsverket	-1 600	0
Övriga externa kostnader	-2 611	0
	-302 442	-315 157

Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvode och andra ersättningar

Styrelsearvode	0	-36 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	-11 468
	0	-47 968

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader 0 **-47 968**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivning byggnader	-2 848 061	-2 848 061
Avskrivning laddboxar	-8 879	-8 879
Avskrivning installationer	-32 344	-32 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 889 284	-2 889 284

Handwritten signature and initials: "H. K. P." and "SB 100".

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	495
	0	495

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	203 432 917	203 432 917
Mark	100 721 233	100 721 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 154 150	304 154 150
Ingående avskrivningar byggnader	-10 065 749	-7 217 688
Årets avskrivningar	-2 848 061	-2 848 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 913 810	-10 065 749
Utgående redovisat värde	291 240 340	294 088 401
Taxeringsvärden byggnader	96 720 000	96 720 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	119 720 000	119 720 000
Bokfört värde byggnader	190 519 107	193 367 168
Bokfört värde mark	100 721 233	100 721 233
	291 240 340	294 088 401

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Laddboxar	88 786	88 786
Installationer	323 438	323 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 224	412 224
Ingående avskrivningar laddboxar	-9 618	-740
Ingående avskrivningar installationer	-35 039	-2 695
Årets avskrivningar laddboxar	-8 879	-8 879
Årets avskrivningar installationer	-32 344	-32 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 880	-44 658
Utgående redovisat värde	326 344	367 566

At JF PE
LM KJP/ko
DB

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	492 471	492 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 471	492 471
Utgående redovisat värde	492 471	492 471

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 841	4 910
Förutbetald avgift Kabel-TV	42 142	40 910
Övriga interimfordringar	11 242	12 067
	127 225	57 887

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,36	2024-06-19	18 917 197	19 167 757
Swedbank	4,621	2024-03-28	18 917 196	19 167 756
SBAB	4,82	2024-06-28	19 372 915	19 568 605
			57 207 308	57 904 118
Kortfristig del av långfristig skuld*			57 207 308	38 986 921

*Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och dels amorteringar som skall utföras inom samma tid på övriga lån.

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	400 000	400 000
	400 000	400 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KJ", "KJB", and others.

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Upplupna sociala avgifter	11 716	11 716
Upplupna räntekostnader	9 250	8 613
Upplupna driftskostnader	0	18 750
Upplupna elkostnader	59 197	151 609
Upplupna vattenavgifter	0	77 608
Upplupna värmekostnader	71 046	57 338
Upplupna kostnader renhållning	0	33 184
Upplupna revisionsarvoden	16 188	16 188
Upplupna styrelsearvoden	37 250	37 250
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	391 372	393 680
Övriga interimsskulder	7 200	139 244
	603 219	945 180

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Säkerheter ställda till förmån för kreditgivare		
Fastighetsinteckning	60 134 150	60 134 150
	60 134 150	60 134 150

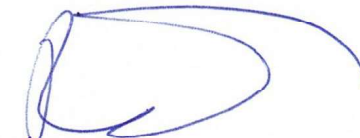
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Handwritten notes in blue ink:

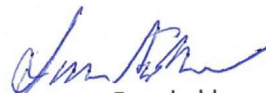
- 100
- VE
- AA
- AF
- AB
- AB
- KB

Värmdö, 2024-04-04


Kjell Bergström
Ordförande


Tore Engholm


Indira Babic


Susanna Fromhold


Pia Enhörning


Ann-Charlotte Hertzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04.



Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ösby
Sjöpark 1 i Gustavsberg
Org.nr 769633-7471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg 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 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 Ösby Sjöpark 1 i Gustavsberg 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 tryggsamt 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.

Värmdö den 4 april 2024

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor