

# Årsredovisning

---

## *Brf Tripolis*

717600-8063

Styrelsen för Brf Tripolis får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tripolis får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### FASTIGHETEN

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun. Föreningen äger fastigheten Fålhagen 19:4, Uppsala. Fastigheten uppfördes under åren 1911-1914. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 januari 1972. Föreningen innehar sin mark med äganderätt-

Fastigheten har följande adresser; Väderkvarnsgatan 36, 38 A-C, 40, Norrtäljegatan 9 A-C samt Frodegatan 10 A-C. Fastigheten har 132 lägenheter och 2 lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Totala ytan uppgår till 9 878 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 240 369 000 kr, varav markvärdet motsvarar 104 352 000 kr och byggnadsvärdet 136 017 000 kr. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-05-25.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

### STYRELSEN

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-04-26 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Danielsson	Ledamot, ordförande (2023-12-12)
Carl-Oscar Spets	Ledamot, kassör
Staffan Blom	Ledamot, sekreterare
Ann-Christine Enqvist	Ledamot
John Laksonen	Ledamot
Marie Åhlin	Ledamot
Mats Olhans	Ledamot
Sigrid Viklund	Suppleant
Maria Gardefjäll	Suppleant
Britt-Marie Flaathe	Suppleant

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2024-01-08 haft följande sammansättning

Maria Gardfjäll	Ledamot, ordförande
Carl-Oscar Spets	Ledamot, kassör
Staffan Blom	Ledamot, sekreterare
Ann-Christine Enqvist	Ledamot
John Laksonen	Ledamot
Marie Åhlin	Ledamot
Mats Olhans	Ledamot
Sigrid Viklund	Suppleant
Britt-Marie Flaathe	Suppleant

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

#### REVISORER

Revisorshuset i Uppsala AB

Föreningsvald;  
Per Dackenberg, ordinarie  
Thomas Backlund, suppleant

#### VALBEREDNING

Catharina Blom, sammankallande  
Calle Elfström  
Johan Wardhammar

#### FÖRVALTNING

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.  
Fastighetsskötsel och vicevärdskap har utförts av Uppsala Fastighetstjänst AB.  
Trappstädning har gjorts av PD miljövårdsservice AB

#### PERSONAL

Föreningen har ingen anställd personal.

#### FJÄRRVÄRME

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

#### BREDBAND OCH TV

Från och med januari 2021 har föreningen ett kollektivt avtal med Tele2 för bredband och TV.

#### BRANSCHORGANISATION

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

#### VERKSAMHETEN

Föreningens låneskulder har under året amorterats med 450 000 kr. Se mer information om lånen under not 12.  
Föreningens räntekänslighet är 6,09 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften med 6,09 %.

Föreningen har under året registrerat nya stadgar hos Bolagsverket. I övrigt har en radonmätning, stamspolning och OVK i de lägenheter som har FTX-system genomförts.

En avgasare har bytts ut i undercentralen och två större underhållsåtgärder har genomförts på två av hissarna.

Föreningen har påbörjat arbetat med att åtgärda fuktproblem i källaren. Åtgärder har vidtagits för att förbättra funktionen på fastighetens dörrar och portar.

#### KOMMANDE UNDERHÅLL

Styrelsen har under 2023 uppdaterat föreningens underhållsplan.

De närmaste åren är det framförallt åtgärder för ventilation som finns med i planen. Under verksamhetsåret har problem uppkommit i skyddsrummet samt på taket, vilket kan behöva prioriteras högre.

#### MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 200 medlemmar. Under året har 14 medlemmar tillkommit och 14 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 200 medlemmar fördelade på 132 lägenheter.

### Samlingsrummet

I källaren mellan Väderkvarnsgatan 38 B och 38 C finns ett samlingsrum. Detta används bland annat för föreningens sammankomster. Samlingsrummet kan också hyras för privata sammankomster. Hyran är 100 kr/ tillfälle.  
Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, 073-3604352

### Gästrummet

Gästrummet finns på Norrtäljegatan 9A. Här finns två sängar, dusch och toalett, kaffebryggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är 200 kr per natt.  
Kontaktpersoner: Ann-Christin & Jöran Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, 073-3604352

### Bastu

Bastun är belägen i källaren under Väderkvarnsgatan 38 C. Bokning sker antingen på föreningens hemsida eller med tagg på tavlan för tvättstugebokning. Bastun totalrenoverades under 2016. Bastun är ur funktion tills vidare.

### Snickarbod och våthobbyrum

Snickarboden finns i källaren under Väderkvarnsgatan 38 B och våthobbyrummet finns under Norrtäljegatan 9 B. Till dessa rum använder medlemmarna sin källarnyckel.

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har som vanligt ordnat ett antal aktiviteter såsom vårstädning av gården, plantering av balkongglådor, utplacering av trädgårdsmöbler samt höststädning av gården. Trädgårdsgruppen är en löst sammansatt grupp av medlemmar. Aktiviteter annonseras i informationsbladet och på föreningens anslagstavlor i respektive trapphus. Alla är välkomna att delta i aktiviteterna.

Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, 073-3604352

### Källargruppen

Källargruppen kontrollerar att källarutrymmen är städade och i gott skick.

Kontaktperson: Catharina Blom, Väderkvarnsgatan 40, 070-6562103

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 521	6 939	6 620	6 241	6 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-6 584	-10 120	-2 848	-76
Soliditet, %	-1	9	13	33	37
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	725	668	637	605	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	92	92	96	95
Skuldsättning/kvm, kr	4 415	4 460	4 503	3 322	3 349
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 415	4 460	4 503	3 322	3 349
Sparande/kvm, kr	52				
Räntekänslighet, %	6,09	6,88	7,29	5,49	5,53
Energikostnad/kvm, kr	216	215	214	186	187
Eget kapital, tkr	-444	401	6 985	17 105	19 953
Taxeringsvärde, tkr	240 369	240 369	180 125	180 125	180 125
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,14	18,33	24,69	18,22	18,37
Genomsnittlig skuldränta, %	4,08	1,21	0,66	1,09	1,31
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	178	178	123	123	43
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	178	123	288	42	14
Antal överlåtelse, bostäder	8				
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	56 464				

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

**Soliditet:** Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

**Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. Beräkningen skiljer sig från tidigare så tidigare årssiffror är omräknade enligt den nya modellen.

**Skuldsättning per kvadratmeter:** de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

**Sparande per kvadratmeter:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

#### **Uppllysning vid förlust**

Föreningens resultat visar en förlust på 845 tkr. Föreningen har de senaste åren genomfört ett stort planerat underhåll på husets utsida samt flertalet andra åtgärder. I samband med detta har lån tagits upp och räntekostnaderna har blivit högre än vad som beräknades vid projektets början. Föreningens styrelse har hela tiden följt upp intäkter och kostnader så att likviditeten i föreningen hålls på en bra nivå. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 234	15 541 090	760 000	-10 325 407	-6 584 137
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-6 584 137	6 584 137
Årets resultat					-844 957
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 234</b>	<b>15 541 090</b>	<b>760 000</b>	<b>-16 909 544</b>	<b>-844 957</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-16 909 544
Årets resultat	-844 957
<i>Summa</i>	<i>-17 754 501</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	1 848 000
anspråktagande av yttre fond	-494 684
Balanseras i ny räkning	-19 107 817
<i>Summa</i>	<i>-17 754 501</i>

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningen underhållsplan uppdaterad 2023-10-26.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

u

1

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 520 913	6 939 246
Övriga rörelseintäkter		62 698	41 183
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 583 611</b>	<b>6 980 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 648 165	-12 044 777
Personalkostnader	8	-131 753	-120 686
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-868 243	-868 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 648 161</b>	<b>-13 033 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>935 450</b>	<b>-6 053 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 323	6 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 786 730	-537 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 780 407</b>	<b>-530 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-844 957</b>	<b>-6 584 137</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-844 957</b>	<b>-6 584 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-844 957</b>	<b>-6 584 137</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 330 309	42 106 309
Inventarier, verktyg och installationer	10	73 146	112 897
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	11	734 881	787 373
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>42 138 336</i>	<i>43 006 579</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		70 800	70 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>70 800</i>	<i>70 800</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 209 136</b>	<b>43 077 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	2 801
Övriga fordringar		10 893	10 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 152	173 981
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>207 045</i>	<i>187 540</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 754 809	2 545 558
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 754 809</i>	<i>2 545 558</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 961 854</b>	<b>2 733 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 170 990</b>	<b>45 810 477</b>



		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		15 541 090	15 541 090
Fond för yttre underhåll		1 760 000	1 760 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 310 324</i>	<i>17 310 324</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 909 544	-10 325 407
Årets resultat		-844 957	-6 584 137
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-17 754 501</i>	<i>-16 909 544</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-444 177</b>	<b>400 780</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	43 610 139	44 060 139
Förskott från medlemmar		4 154	4 177
Leverantörsskulder		1 089 560	506 175
Skatteskulder		22 099	21 734
Övriga skulder		64 588	72 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 627	745 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 615 167</b>	<b>45 409 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 170 990</b>	<b>45 810 477</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	935 450	-6 053 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	868 243	868 242
Erhållen ränta	6 323	6 321
Erlagd ränta	-1 786 730	-537 182
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>23 286</i>	<i>-5 715 895</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-19 505	-10 423
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	655 470	-972 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>659 251</b>	<b>-6 699 120</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-450 000	-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-450 000</b>	<b>-420 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>209 251</b>	<b>-7 119 120</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 545 558</b>	<b>9 664 679</b>
Öresdifferens	-	-1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 754 809</b>	<b>2 545 558</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,2	83
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	5	20

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	6 915 971	6 403 676
Hysesintäkter	331 657	325 983
Avgift andrahandsuthyrning	23 905	17 313
Faktureringsavgifter	2 000	2 350
Bredband/TV/Telefoni	247 380	189 924
Summa	<b>7 520 913</b>	<b>6 939 246</b>

I årsavgiften ingår bl. a. värme, vatten och fastighetsel.

Not 3 Löpande underhåll och reparationer	2023	2022
Bostäder	286 886	383 974
Gemensamma utrymmen	57 660	11 739
Installationer	159 067	275 496
Huskropp	101 606	11 836
Utemiljö	22 573	134 665
Övrigt/samlingsfakturor	68 618	262 502
Summa	<b>696 410</b>	<b>1 080 212</b>

Under posten bostäder ligger bl. a. två större kostnader för två olika vattenskador. Andra större kostnader är installation av grindautomatik mot Väderkvarnsgatan och montering av dörrstängare.

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Installationer	471 659	302 551
	Huskropp	–	5 806 324
	Utemiljö	23 025	–
	Tvättstuga	–	629 916
	Summa	<b>494 684</b>	<b>6 738 791</b>
Not 5	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel	213 494	206 074
	Snöröjning, sandning	29 303	3 765
	Städning	385 224	369 756
	Städdagar	512	467
	Hiss, besiktning och serviceavtal	45 173	41 230
	El	141 193	217 593
	Fjärrvärme	1 607 275	1 510 468
	Vatten och avlopp	388 547	396 819
	Avfallshantering	261 688	251 278
	Fastighetsförsäkring	183 999	188 923
	Kabel-tv	266 404	245 121
	Vicevärd entreprenad	145 654	140 593
	Hyra entrémattor	74 945	66 809
	Radonmätning	164 512	–
	Summa	<b>3 907 923</b>	<b>3 638 896</b>
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier/material	28 333	7 011
	Hemsida, bredband	7 314	6 954
	Föreningsstämma, möten, gemensamma aktiviteter	22 445	3 863
	Ekonomisk förvaltning	166 252	158 876
	Revision	29 000	24 953
	Övriga administrativa kostnader	26 961	19 967
	Uppdatering av underhållsplan	8 750	–
	Föreningsavgifter	8 980	8 850
	Övriga externa tjänster	29 264	143 725
	Summa	<b>327 299</b>	<b>374 199</b>
Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	13 690	13 690
	Fastighetsavgift	208 159	198 989
	Summa	<b>221 849</b>	<b>212 679</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	104 999	92 950
	Sociala avgifter	26 754	27 736
	Summa	<b>131 753</b>	<b>120 686</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	64 822 687	64 822 687
	Utgående anskaffningsvärden	64 822 687	64 822 687
	Ingående avskrivningar	-22 716 378	-21 940 378
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-776 000	-776 000
	Utgående avskrivningar	-23 492 378	-22 716 378
	<b>Redovisat värde</b>	<b>41 330 309</b>	<b>42 106 309</b>

60 000 kr av anskaffningsvärdet är mark som inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	780 129	780 129
	Utgående anskaffningsvärden	780 129	780 129
	Ingående avskrivningar	-667 232	-627 482
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-39 751	-39 750
	Utgående avskrivningar	-706 983	-667 232
	<b>Redovisat värde</b>	<b>73 146</b>	<b>112 897</b>

Avser ventilationsaggregat, lås i portar & grindar, cirkulationspump i värmesystem, gångbryggor på tak samt radonsugar.

Not 11	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 049 833	1 049 833
	Utgående anskaffningsvärden	1 049 833	1 049 833
	Ingående avskrivningar	-262 460	-209 968
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-52 492	-52 492
	Utgående avskrivningar	-314 952	-262 460
	<b>Redovisat värde</b>	<b>734 881</b>	<b>787 373</b>

Avser takfönster

Not 12	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SEB, villkorsändras 2024-09-28, ränta 4,65%	3 236 091	3 336 091
	SEB, villkorsändras 2024-09-28, ränta 4,65%	13 974 256	14 074 256
	Nordea, villkorsändras 2024-03-21, ränta 4,57%	14 699 792	14 799 792
	Nordea, villkorsändras 2024-02-11, ränta 4,62%	11 700 000	11 850 000
	Avgår kortfristig del	-43 610 139	-44 060 139
	Summa	<b>0</b>	<b>0</b>

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17,5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas med ett eller flera lån.

Föreningens löpande amortering är för närvarande 540 000 kr per år.

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 989 000	58 989 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 989 000</b>	<b>58 989 000</b>

Not 14      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 15 % from 1 januari 2024.

LUNDERSKRIFTER

Uppsala 8 / 5 -2024



Maria Gardfjäll



Staffan Blom



Marie Ählin



Carl-Oscar Spets



Ann-Christina Enqvist



John Laksonen



Mats Olhans

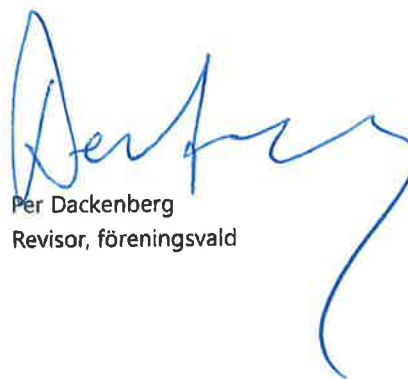
Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 5 - 2024

Revisorshuset i Uppsala AB



Mats Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Per Dackenberg

Revisor, föreningsvald

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis

Org.nr 717600-8063

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tripolis för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2024-05-10



Mats Johansson  
Auktoriserad revisor

Uppsala den 2024-05-10



Per Dackenberg  
Förtroendevald revisor