

# Årsredovisning

---

## Brf Nerman 2-30

716422-5539

Styrelsen för Brf Nerman 2-30 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 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

VT  
Lut CETH. J.P.S.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nerman 2-30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är Gamla Uppsala 120:1, föreningens hus uppfördes 1992. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning

20 st 2 rum och kök  
10 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 855 kvm. Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid årets slut till 31 600 000 kr varav markvärde 10 000 000 kr och byggnader 21 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har tecknad tilläggförsäkring för samtliga bostadsrätter.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Sommaro Fastighetstjänst AB har utfört fastighetsskötseln.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Stenberg	Ledamot	Ordförande
Ingemar Elfgrén	Ledamot	Vice ordförande
Tuulika Hämmäläinen	Ledamot	
Lena Mattsson Torén	Ledamot	
Victor Telvik	Ledamot	
Anders Malmsten	Suppleant	
Ann-Britt Mattsson	Suppleant	
Filip Jansson	Suppleant	

Styrelsen har under 2023 haft 6 st styrelsemöten.

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

### Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie
Borev Revision AB	
Dejan Milanovic (efter extra stämma 231220)	Ordinarie, föreningsvald revisor

VT LMF CE T.H. J.C.S.

#### Valberedning

Pentti Hämäläinen  
Birgitta Davisson  
Bo Sundberg

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-06-05.

### MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättförening.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättföreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen hade vid årets slut 34 (fg år 34) medlemmar. 3 medlemmar har under året lämnat föreningen och 3 nya medlemmar har tillkommit.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året gjort ett större arbete med vindskivor. Två lån har dessutom satts om fram till 2028 till en högre ränta än tidigare. Föreningens lån är väl diversifierade och 3 av 7 lån kommer fortfarande vara bundna till låg ränta till år 2025.

### FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	1 526	1 480	1 480	1 478	1 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	-177	-7	213	20	162
Soliditet, %	49	51	50	47	46
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	778	756	756	756	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	95			
Skuldsättning/kvm, kr	3 860	3 938	4 152	4 392	4 632
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 860	3 938	4 152	4 392	4 632
Sparande/kvm, kr	234				
Räntekänslighet, %	4,96	5,21			
Energikostnad/kvm, kr	191	202	183	159	169
Eget kapital, tkr	7 659	7 837	7 844	7 630	7 611
Taxeringsvärde, tkr	31 600	31 600	21 400	21 400	21 400
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	22,66	23,12	35,99	38,07	40,15
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,55	1,38	1,59	1,65
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	81	81	81	81	81
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	64	9	134	60	53
Antal överlåtelse, bostäder	1	2	1	5	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	27 739	32 174	29 739	30 499	27 560

VT  
2023 CE T.H. J.P.S.

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.

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

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 177 tkr. Föreningen har då utfört planerat underhåll för ca 150 tkr mer än det årliga snittet enligt underhållsplanen. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

VT  
dms  
T.H.  
J.P.S.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 594 996	1 648 819	3 600 082	-7 178
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-7 178	7 178
Avsättning till yttre fond		150 000	-150 000	
lanspråktagande yttre fond		-119 000	119 000	
Årets resultat				-177 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 594 996</b>	<b>1 679 819</b>	<b>3 561 905</b>	<b>-177 402</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 561 905
Årets resultat	-177 402
<i>Summa</i>	<b>3 384 503</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	150 000
lanspråktagande av yttre fond	-298 750
Balanseras i ny räkning	3 533 253
<i>Summa</i>	<b>3 384 503</b>

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

VT  
JMS CE T.H. Z  
J.P.S.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 526 340	1 480 338
Övriga rörelseintäkter		15 778	1 780
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 542 118</b>	<b>1 482 118</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 248 751	-1 024 476
Personalkostnader	8	-22 863	-35 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-313 100	-313 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 584 714</b>	<b>-1 372 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 596</b>	<b>109 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 973	-116 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 806</b>	<b>-116 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-177 402</b>	<b>-7 178</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-177 402</b>	<b>-7 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-177 402</b>	<b>-7 178</b>

VT  
dms CE T.H. 2  
JES.

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 416 550	14 729 650
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		14 416 550	14 729 650
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 416 550</b>	<b>14 729 650</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 119	8 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 133	88 898
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 252	97 850
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		997 019	645 153
<i>Summa kassa och bank</i>		997 019	645 153
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 066 271</b>	<b>743 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 482 821</b>	<b>15 472 653</b>

VT  
dubt CE T.H. J.S.

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 594 996	2 594 996
Fond för yttre underhåll		1 679 819	1 648 819
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 274 815	4 243 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 561 905	3 600 082
Årets resultat		-177 402	-7 178
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 384 503	3 592 904
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 659 318</b>	<b>7 836 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	5 925 132	5 507 278
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 925 132</b>	<b>5 507 278</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	1 234 246	1 797 960
Förskott från medlemmar		300	300
Leverantörsskulder		473 841	130 030
Skatteskulder		5 551	3 506
Övriga skulder		1 125	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	183 308	195 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 898 371</b>	<b>2 128 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 482 821</b>	<b>15 472 653</b>

VT  
dmt  
T.H. JCS  
CE



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-42 596	109 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	313 100	313 100
Erhållen ränta	167	11
Erlagd ränta	-134 973	-116 312
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>135 698</i>	<i>305 922</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	28 598	-4 646
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	333 429	47 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>497 725</b>	<b>349 183</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-145 860	-395 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-145 860</b>	<b>-395 860</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>351 865</b>	<b>-46 677</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>645 153</b>	<b>691 830</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>997 018</b>	<b>645 153</b>

Z  
VT J.S.  
Lund V.H. CE

## 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	1,5	67

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 444 100	1 402 038
Hysesintäkter, garage ej momspliktig	50 700	46 800
Hysesintäkter, p-plats ej momspliktig	27 040	27 000
Hysesintäkter, p-plats momspliktig	4 500	4 500
Summa	<b>1 526 340</b>	<b>1 480 338</b>

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, fastighetsel samt bredband/tv/telefoni.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer bostad/hyreslokal	–	4 515
Reparationer dörrar och lås	5 379	–
Vatten och avlopp	9 189	–
Värme	37 406	3 450
Tak	–	11 146
Fasader	–	3 000
Plantering, träd och buskar	2 250	–
Markinventarier	–	3 070
Balkonger	–	9 463
Garage och p-platser	3 125	–
Summa	<b>57 349</b>	<b>34 644</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Fasader	298 750	–
Värmepumpar	–	96 250
OVK-besiktning	–	22 750
Summa	<b>298 750</b>	<b>119 000</b>

VT V.H. J.S.  
J.M. U

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	128 166	126 100
	Snöröjning och sandning	44 778	13 038
	Fastighetsel	86 123	110 748
	Fjärrvärme	183 057	169 646
	Vatten och avlopp	84 513	94 938
	Avfallshantering	92 783	92 163
	Fastighetsförsäkring	40 957	39 192
	Kabel-TV	103 548	95 540
	Radonmätning	3 920	10 776
	Summa	<b>767 845</b>	<b>752 141</b>

Not 6	Fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsavgift	47 670	45 570
	Summa	<b>47 670</b>	<b>45 570</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 731	2 771
	Kreditupplysningar	250	750
	Avgifter Bolagsverket	–	800
	Tele och post	2 812	2 820
	Revisionsarvode	15 388	17 375
	Föreningsstämma / medlemsmöten / gemensamma aktiviteter	8 033	4 782
	Ekonomisk förvaltning	43 128	41 244
	Bankkostnader	2 795	2 579
	Summa	<b>77 137</b>	<b>73 121</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	16 200	25 000
	Övriga arvoden	2 997	2 997
	Arbetsgivaravgift	3 666	7 422
	Summa	<b>22 863</b>	<b>35 419</b>

VT T.A. J.S.  
S.M. CE

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 102 450	22 102 450
	Utgående anskaffningsvärden	22 102 450	22 102 450
	Ingående avskrivningar	-7 372 800	-7 059 700
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-313 100	-313 100
	Utgående avskrivningar	-7 685 900	-7 372 800
	<b>Redovisat värde</b>	<b>14 416 550</b>	<b>14 729 650</b>

1 230 000 kr av anskaffningsvärdet avser mark och är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Bolandere, Trygg-Hansa	-	40 957
	ABJ Boförvaltning	11 766	11 485
	Tele 2	26 797	25 880
	Sommarro fastighetstjänst	21 570	10 576
	Summa	<b>60 133</b>	<b>88 898</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek AB, ränta 1,49%, villkorsändras 2024-03-01	1 116 114	1 143 842
	Stadshypotek AB, ränta 1,08%, villkorsändras 2025-09-01	989 419	1 000 207
	Stadshypotek AB, ränta 1,08%, villkorsändras 2025-09-30	727 614	755 578
	Stadshypotek AB, ränta 1,08%, villkorsändras 2026-03-01	1 276 759	1 298 267
	Stadshypotek AB, ränta 3,18%, villkorsändras 2027-06-01	1 397 372	1 435 244
	Stadshypotek AB, ränta 4,87%, villkorsändras 2028-09-30	495 000	515 000
	Stadshypotek AB, ränta 4,87%, villkorsändras 2028-09-30	1 157 100	1 157 100
	Avgår kortfristig del	-1 234 246	-1 797 960
	Summa	<b>5 925 132</b>	<b>5 507 278</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 av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 145 860 kr per år.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	119 416	128 444
	Upplupna räntekostnader	6 892	7 291
	Upplupna arvoden	31 000	33 000
	Upplupna sociala avgifter	10 000	11 000
	Summa	<b>183 308</b>	<b>195 735</b>

UT T.H. J.E.S.  
smt le

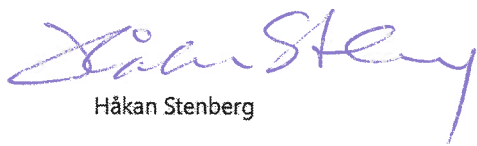
Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 688 000	19 688 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 688 000</b>	<b>19 688 000</b>

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 5 / 3 - 2023 2024

  
Håkan Stenberg

  
Ingemar Elfgren

  
Lena Mattsson Torén

  
Victor Telvik

  
Tuulikki Hämäläinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

Dejan Milanovic  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nerman 2-30, org.nr 716422-5539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nerman 2-30 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året och kassaflöde enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

### Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Nerman 2-30 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 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, vidtagna 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 17 april 2024

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

Uppsala den

---

Dejan Milanovic  
Föreningsvalde revisor