

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Aspenäs Strand 1



Årsredovisning
för
Brf Aspenäs Strand 1

769611-1629

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Aspenäs Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02 hos Bolagsverket.

Föreningens har sitt säte i Lerums kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämma

Ordinarie stämma hölls den 2023-05-29.

Extrastämma hölls den 2023-12-04 där stämman beslutade enhälligt att anta det andra beslutet om nya och reviderade stadgar.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen	Roll	vald t.o.m.
Mikael Wallgren	Ordförande	2024
Bengt Pettersson (omval)	Ekonomiansvarig	2025
Harriet Sundberg	Sekreterare	2024
Kjell Attemalm	Ledamot	2024
Gunnar Ahlberg (nyval)	Ledamot	2025
Magnus Stenqvist (nyval)	Suppleant	2025
Christer Gustavii (nyval)	Suppleant	2024
Christian Carlsson Söfgren (omval)	Suppleant	2024

Valberedning

Hans Egerstad	Sammankallande
Lars-Peter Grevillius	
Ulla Wik	

Revisor

Per Gillmert	Ordinarie extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant extern	Förenade Revisorer

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HLS" and "R".

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Aspenäs 2:156	2006	Lerum

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Husen byggdes 2006-2007 och består av 7 stycken flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2006 (avser 4 hus) och 2007 (avser 3 hus).

Fastighetens taxeringsvärde 2022 är 67,8 mkr varav 11,8 mkr mark och 56 mkr byggnad.
Byggnadernas totala boarea (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 4 004 kvm.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen bergvärme med återvinning på frånluften.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Seatons Strand. Föreningens andel är 70 procent.
Samfälligheten förvaltar gator, avlopp, sophantering och grönområde samt ansvarar för områdets fibernät.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. Inga lokaler finns.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantörer</u>
Fastighetsskötsel	HSB
Redovisning	PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB
Hissar	Schindler Hiss
Teknik	Föreningen samt via serviceavtal

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, där styrelsen har tillgång till rådgivning och stöd i olika former.

Föreningens ekonomiska målsättning

Föreningens målsättning är att månadsavgifterna anpassas så att de täcker de utgifter föreningen har för aktuellt år samt del av långsiktigt underhåll. Underhållsplanen 2024-2053, som uppdateras årligen, är upprättad och föreningen har valt att avsätta kontanta medel enligt denna plan. Delar av fondens överskott används till amortering, då detta bedöms ge bäst avkastning men med hänsyn till likviditetsbehovet de närmaste åren.

CA
LH
JS

Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 2 % 2022 och med 12 % från 2023-01-01 och med 9 % 2024-01-01. Avgiften för de större lägenheterna (28 st) är 6 529 kr och för de mindre (14 st) 6 013 kr. Höjningen motiverades framförallt av ökade räntekostnader och ökad inflation. Föreningen har ett bundet 3-årigt elavtal t.o.m. 2024-09-30.

Samfällighetsföreningen Seatons Strand har sedan hösten 2021 ett 3-årigt gruppavtal med Telia avseende bredband och TV. Månadskostnaden 399 kr för samtliga hushåll tas ut som ett tillägg på månadsavgiften.

I oktober 2023 omsattes ett lån på 8 000 000 kr.

Lånet bands på fyra år till en ränta 4,42 % (tidigare 1,44 %).

I årsredovisningen, not 10, framgår föreningens samtliga lån med löptider och räntesatser.

Per 2023-12-31 hade föreningen totalt 1 853 486 kr på bankkonto. Utav dessa finns 1 000 000 kr på placeringskonto i Handelsbanken med 3 månaders bindningstid.

Sammantaget bedöms föreningens likviditet vara god.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 års stora händelse är genomförandet och slutförandet av bergvärmeprojektet som föreningsstämman beslutade enhälligt. Total projektkostnad var 3,8 mkr varav 1,9 mkr (50%) finansierades med statligt energieffektiviseringsbidrag via Europeiska unionen - NextGenerationEU och resterande 1,9 mkr med grönt lån från Handelsbanken.

Bergvärmeprojektet påbörjades planenligt under våren med borring. Totalt borrades 14 hål fördelade med 2 hål vid vardera huskropp. Varje hål är 180 meter djup och således borrades totalt cirka 2,5 km. Därefter följde installation av nya pannor och pumpar under sommaren. Systemet slutbesiktigades och togs i drift under hösten och fungerar väl.

Bergvärmeprojektet är miljömässigt bra och dessutom ekonomiskt lönsamt för föreningen med nya pannor och pumpar samt med en uppskattad halverad elförbrukning.

Under 2023 har även samtliga lackerade plåttak på carportar, entrépartier och ventilationstrummor målats. Bärremmar har bytts i fyra av sju hissar enligt myndighetskrav. Därutöver har sedvanligt underhåll utförts under året.

Den årliga besiktningen av byggnaderna har skett utan anmärkning. Den årliga genomgången och revidering av underhållsplanen är genomförd. och underhållsplanen sträcker sig från 2024-2053.

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren. Mindre utgifter för planerat underhåll finns i underhållsplanen för de närmaste åren.

På de frivilliga städdagarna sker även underhållsarbeten, som innebär en kostnadsbesparing för föreningen.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65
Antal medlemmar vid årets slut	63

Under verksamhetsåret har 0 (1) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.

Två lägenheter har delvis överlåtits genom arv.

Avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse tas ut enligt stadgar (9§).

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens årsavgifter inkluderar värme och vatten. Kostnad för kabel-TV och bredband tillkommer och går ej att välja bort.

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 141	2 826	2 573	2 385
Resultat efter finansiella poster	-942	-273	-447	-581
Resultat efter fondpåverkan (tkr)	-1 042	-723	-836	-932
Balansomslutning (tkr)	122 584	122 614	121 904	122 696
Soliditet (%)	65	66	66	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	784	655	643	596
Årsavgift andel i % av totala intäkter*	100	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	10 614	10 140	10 140	10 265
Skuldsättning kr/kvm	10 614	10 140	10 140	10 265
Sparande kr/kvm*	120	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	14	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	135	0	0	0

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Årsredovisningen visar som tidigare år ett negativt resultat. Detta överensstämmer med budget och beror på de återkommande årliga avskrivningarna. Däremot är kassaflödet positivt över åren vilket innebär att inbetalningarna är större än utbetalningarna. Således bedöms föreningens möjligheter till finansiering som goda. Detta visar investeringen i bergvärme under året och upptagande av nytt grönt lån om 1 900 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CA", "L RA", "HCS", and "A".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 250 872	26 959 128	3 092 751	-9 563 890	-273 205	80 465 656
Avsättning fond enligt stadgar/UH-plan			450 000	-450 000		0
Balanseras i ny räkning				-273 205	273 205	0
Årets resultat					-941 930	-941 930
Belopp vid årets utgång	60 250 872	26 959 128	3 542 751	-10 287 095	-941 930	79 523 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

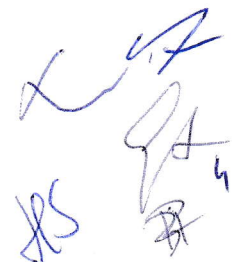
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 287 095
årets förlust	-941 930
	-11 229 025

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 000
i ny räkning överföres	-11 329 025
	-11 229 025

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 140 602	2 825 654
Övriga rörelseintäkter	3	990	-61
Summa rörelseintäkter		3 141 592	2 825 593
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 106 087	-1 436 254
Övriga kostnader	5	-153 626	-150 776
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 700	-1 020 700
Summa rörelsekostnader		-3 280 413	-2 607 730
Rörelseresultat		-138 821	217 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 744	5 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 853	-496 290
Summa finansiella poster		-803 109	-491 068
Resultat efter finansiella poster		-941 930	-273 205
Resultat före skatt		-941 930	-273 205
Årets resultat		-941 930	-273 205



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	118 676 028	119 696 728
Pågående nyanläggningar	7	1 850 973	107 352
Summa materiella anläggningstillgångar		120 527 001	119 804 080
Summa anläggningstillgångar		120 527 001	119 804 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		803	31 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 971	196 270
Summa kortfristiga fordringar		221 774	227 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 835 486	2 582 014
Summa kassa och bank		1 835 486	2 582 014
Summa omsättningstillgångar		2 057 260	2 809 421
SUMMA TILLGÅNGAR		122 584 261	122 613 501

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' at the top, 'HPS' at the bottom left, and other illegible marks at the bottom right.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 210 000	87 210 000
Fond för yttre underhåll	9	3 542 751	3 092 751
Summa bundet eget kapital		90 752 751	90 302 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 287 095	-9 563 890
Årets resultat		-941 930	-273 205
Summa fritt eget kapital		-11 229 025	-9 837 095
Summa eget kapital		79 523 726	80 465 656
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	29 400 000	29 400 000
Summa långfristiga skulder		29 400 000	29 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	13 100 000	11 200 000
Leverantörsskulder		79 091	1 089 241
Skatteskulder		8 553	6 043
Övriga skulder		0	1 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 891	451 112
Summa kortfristiga skulder		13 660 535	12 747 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 584 261	122 613 501



Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-138 821	217 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	1 020 700	1 020 700
Erhållen ränta		30 579	5 222
Betald ränta		-791 570	-451 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		120 888	792 129
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	2 380
Förändring av kortfristiga fordringar		12 798	27 057
Förändring av leverantörsskulder		-1 010 150	963 440
Förändring av kortfristiga skulder		-26 443	-25 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-902 907	1 759 392
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	-1 743 621	-107 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 743 621	-107 352
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	10	1 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 900 000	0
Årets kassaflöde		-746 528	1 652 040
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 582 014	929 974
Likvida medel vid årets slut		1 835 486	2 582 014

UP
HS
R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ingen anställd personal.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, rak avskrivning tillämpas 100 år 1,1 % (under resterande tid)

Avskrivning för bergvärmeanläggning påbörjas 2024 då alla markarbeten är helt klara.
Avskrivningstakten blir 5%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående nedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 939 506	2 624 558
Kabel-TV / bredband	201 096	201 096
	3 140 602	2 825 654

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	1 000	0
Öresavrundning	-10	-61
	990	-61

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HES" and "Ed".

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	171 565	166 484
Besiktning/tillsyn	20 969	29 374
Serviceavtal	114 152	103 846
Reparationer	269 866	15 472
Planerat underhåll	400 000	0
El och nät	415 176	422 055
Försäkring	34 493	44 991
Samfällighetsavgift	412 032	389 138
Fastighetsskatt/avgift	66 738	63 798
Bredband	201 096	201 096
	2 106 087	1 436 254

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	22 250	21 000
Arvode förvaltningsavtal	78 996	73 012
Styrelseomkostnader	18 078	17 254
Administration	30 939	33 844
Övriga förvaltningskostnader	3 183	5 666
	153 446	150 776

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 088 438	131 088 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 088 438	131 088 438
Ingående avskrivningar	-11 391 710	-10 371 010
Årets avskrivningar	-1 020 700	-1 020 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 412 410	-11 391 710
Utgående redovisat värde	118 676 028	119 696 728
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	67 800 000	67 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	67 800 000	67 800 000
	67 800 000	67 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 352	0
Inköp värmeanläggning	1 743 621	107 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 850 973	107 352
Utgående redovisat värde	1 850 973	107 352

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 870 000	44 870 000
	44 870 000	44 870 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	3 092 751	2 704 036
Årets avsättning	450 000	450 000
Årets ianspråktagande	0	-61 285
	3 542 751	3 092 751

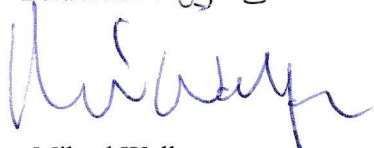
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Utgående skuld
Stadshypotek	-	-	3 000 000	0
Stadshypotek	0,87	2025-10-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	0,98	2026-10-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	-	-	5 000 000	0
Stadshypotek	4,95	2024-02-02	3 200 000	3 200 000
Stadshypotek	3,81	2024-10-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	4,42	2027-10-30	0	8 000 000
Stadshypotek	4,52	2024-04-30	0	1 900 000
			40 600 000	42 500 000

Lån som förfaller inom ett år uppgår till 13 100 000 kr.

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Lerum 2024-03-20



Mikael Wallgren



Bengt Pettersson



Harriet Sundberg



Gunnar Ahlberg



Kjell Attemalm

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-28.



Per Gillmet
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aspenäs Strand 1
Org.nr. 769611-1629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspenäs Strand 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 Aspenäs Strand 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 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 tryggt 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.

Göteborg den 28 mars 2024

Per Gillmert
Auktoriserad revisor