

Årsredovisning för
Brf Årby nr 2
718000-1070
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Årby nr 2, 718000-1070, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna och äger fastigheten Navigatören 6 i Eskilstuna kommun med adress Fristadsgatan 4A-D. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvades år 2009. Värdeår är 1964.

Lägenhetsfördelningen:

3 st 1 r o k
37 st 2 r o k
37 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 5 635 kvadratmeter, lägenhetsyta 5 503 kvadratmeter och lokalyta 132 kvadratmeter. Föreningen har en gemensamhetslokal. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018-2038. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:

	År
Fasadtvätt höghus	2021
Byte fläktar	2020
Nytt passersystem med porttelefon och tvättstugebokning	2019
Bastu	2018
Renovering tvättstuga	2017
Ny belysning trapphuset	2016
Marksten framför ingång C och D	2016
Byte värmeväxlare	2015
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015
Utebelysning, belysning parkering	2014
Takomläggning	2013
Stambyte	2010
Renovering brandluckor	2009
Renovering av balkonger	2005
Renovering skyddsrum	2022-2023
Installation av ny hiss, Fristadsgatan 4A	2024

Föreningen har avtal med:

El, värme, vatten	Eskilstuna Energi & Miljö AB
Driftoptimering	Enreduce Energy Control AB
Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Internetleverantör/Kabel-tv	Tele2
Bredband	Telenor Sverige AB
Hissar	Kone AB
Fastighetsjour	Misab i Eskilstuna AB
Lokalvård	Renaturen AB
Fastighetsskötsel	Just Made it
Snöröjning/halkbekämpning	MR Sörmland Ekonomisk Förening
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Södermanland

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ritva Helmisaari	Ordförande	2026
Diana Endrell	Ledamot	2025
Ileana Coroama	Ledamot	2025
Katarina Berglund	Ledamot	2025
Veikko Ukanaho	Ledamot	2025
Vesa Törmänen	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

LR Revision	Ordinarie Extern
-------------	------------------

Valberedning

Barbro Almström
Britt Skoog

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av hiss, Fristadsgatan 4A, slutfördes i maj.
- Ny elkabel har dragits fram till utebveslysningen för parkering och garage.
- Ny kabelläggning till beslysning av fastigheten har utförts mellan Fristadsgatan 2 och Fristadsgatan 4.
- Just Made It sköter om fastighetsskötseln från maj månad.
- Från oktober sköter Renaturen AB trappstädningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen höjer avgifterna med 3% från 2024-01-01.

Föreningens båda lån hos Stadshypotek är bundna och ska omsättas 2025-06-01. Räntenivån ligger idag på 1,26% samt 3,09%. Se detaljer under not 10.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 80 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 (97).

Under räkenskapsåret har 6 (5) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2023	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	576	560	560	560
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	103	96		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1324	1339	1354	1583
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1293	1308		
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	152		
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	100	97	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	39	37
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	25	22
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	2	2		
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	96	85		
Nettoomsättning, tkr	3257	3210	3166	3167
Resultat efter finansiella poster, tkr	-663	-387	116	201
Soliditet, %	32	35	37	33

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Orsaken är investering av ny hiss för 1 075 000 kr. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 3% from 250101.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000			457 000
Fond för yttre underhåll	4 423 542	538 250	-310 437	4 195 729
Summa bundet eget kapital	4 880 542			4 652 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-550 869	-538 250	-76 783	64 164
Årets resultat	-662 954	-662 954	387 220	-387 220
Summa fritt eget kapital	-1 213 823			-323 056
Summa eget kapital	3 666 719			4 329 673

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-662 954
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-323 056
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 250
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas, inköp hiss, kostnad 70%	310 437
Summa balanserat resultat	-1 213 823
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, inköp hiss, kostnad 70%	-630 218
Att i ny räkning överförs	-1 844 041

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 245 517	3 153 121
Övriga rörelseintäkter	2	41 980	56 942
		3 287 497	3 210 063
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 873 978	-2 569 235
Övriga externa kostnader	4	-202 935	-177 588
Personalkostnader	5	-152 181	-134 993
Avskrivningar	6	-561 818	-553 896
		-3 790 911	-3 435 712
RÖRELSERESULTAT		-503 414	-225 649
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		593	344
Räntekostnader		-160 133	-161 915
		-159 540	-161 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-662 954	-387 220
ÅRETS RESULTAT		-662 954	-387 220

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 384 960	9 676 684
Maskiner och inventarier		-	-
		9 384 960	9 676 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 388 460	9 680 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 187
Övriga fordringar		27 452	28 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 076	62 090
		97 528	101 744
Kassa och bank		2 074 520	2 444 846
Summa omsättningstillgångar		2 172 048	2 546 590
SUMMA TILLGÅNGAR		11 560 508	12 226 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	9	4 423 542	4 195 729
		4 880 542	4 652 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-550 869	64 164
Årets resultat		-662 954	-387 220
		-1 213 823	-323 056
Summa eget kapital		3 666 719	4 329 673
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	7 287 678
		-	7 287 678
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 287 678	82 876
Leverantörsskulder		333 214	274 917
Skatteskulder		12 423	9 143
Övriga skulder		-	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	260 474	240 879
		7 893 789	609 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 560 508	12 226 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-662 954	-387 220
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 818	553 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 136	166 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, kortfr fordr	4 216	-38 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder, kortfr skulder	79 564	-51 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 356	76 305
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-270 094	-133 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-270 094	-133 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-82 876	-82 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 876	-82 876
Årets kassaflöde	-370 326	-139 571
Likvida medel vid årets början	2 444 846	2 586 026
Likvida medel vid årets slut	2 074 520	2 446 455

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Hiss	25 år	
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Bastu	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	3 170 202	3 079 296
Hysesintäkter	75 315	73 825
Summa	3 245 517	3 153 121

I avgiften ingår vatten, värme, bredband, tv samt försäkringens bostadsrättstillägg.

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Bastuavgifter	11 270	-2 565
Övriga intäkter	30 710	59 507
Summa	41 980	56 942

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	90 990	83 008
Snöröjning / sandning	76 051	46 353
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	55 671	89 798
Städning enligt beställning	17 612	16 362
Hissbesiktning		4 178
Gård	20 982	2 055
Serviceavtal	45 650	44 007
Förbrukningsmaterial	656	4 936
Brandskydd		1 294
Summa	307 612	291 991

Reparationer

Tvättstuga	48 050	13 324
Bastu	314	8 881
Entré/trapphus	44 964	46 035
Lås	71 197	23 436
VVS	34 524	68 045
Ventilation		102 884
Elinstallation	56 391	
Hiss	34 195	88 741
Fönster		2 456
Mark/gård/utemiljö	17 203	
Vattenskada		11 141
Övrigt		114 231
Summa	306 838	479 174

Periodiskt underhåll

Hiss	630 219	310 438
Summa	630 219	310 438

Taxebundna kostnader

El	84 781	76 686
Gas	9 789	9 789
Värme	675 117	564 762
Vatten	237 100	217 080
Sophämtning/renhållning	134 997	155 709
Summa	1 141 784	1 024 026

Övriga driftskostnader

Försäkring	102 270	90 119
Kabel-tv	248 356	239 868
Bredband	3 840	3 840
Summa	354 466	333 827

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	133 060	129 780
Summa	133 060	129 780

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

2 873 978 2 569 235

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 164	2 164
Juridiska åtgärder	9 263	
Ersättning till revisor	14 188	12 500
Föreningskostnader	5 775	6 810
Styrelseomkostnader	6 266	4 798
Förvaltningskostnader	131 314	117 784
Förvaltningskostnader, övriga	22 583	23 108
Administration	4 232	4 408
Korttidsinventarier		696
Medlems- och föreningsavgifter	7 150	5 320
Summa	202 935	177 588

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	130 000	109 750
Övriga arvoden	4 000	9 989
Sociala kostnader	18 181	15 254
Summa	152 181	134 993

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Byggnad	81 647	81 800
Förbättringar	480 171	472 096
Summa	561 818	553 896

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024	2023
Vid årets början	23 703 686	23 570 686
Nyanskaffningar	270 094	133 000
Utgående anskaffningsvärde	23 973 780	23 703 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-14 027 002	-13 473 106
Årets avskrivningar enligt plan	-561 818	-553 896
Utgående avskrivning enligt plan	-14 588 820	-14 027 002

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 384 960	9 676 684
	500 000	500 000

	2024	2023
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 108 000	45 108 000
Taxeringsvärde mark	22 158 000	22 158 000
67 266 000	67 266 000	67 266 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	266 000	266 000
67 266 000	67 266 000	67 266 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Kabel-tv, Tele2	62 926	62 090
Medlemskap, Bostadsrätterna	7 150	
	70 076	62 090

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2024	2023
Vid årets början	4 195 729	3 769 979
Reservering enligt stadgar	538 250	538 250
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 437	-112 500
Vid årets slut	4 423 542	4 195 729

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB 343873	1,26%	3 633 750	3 676 250	2025-06-01
Stadshypotek AB 353770	3,09%	3 653 928	3 694 304	2025-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 287 678	7 370 554	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 287 678	-82 876	
		-	7 287 678	

Kapitlskulden om fem år (2028-12-31) är 6 873 298 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (82 876 kr/år).

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Arvoden	85 200	64 200
Sociala avgifter	17 300	20 200
El	-11 835	-8 299
Värme	-78 510	-77 051
Vatten	-20 315	-20 481
Renhållning	-11 738	-13 921
Förutbetalda avgifter och hyror	280 372	276 231
	260 474	240 879

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 577 500	13 577 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Årsavgifterna höjs med 3% från 2025-01-01.
- Reparation av värme- och vattenledning mellan Fristadsgatan 4 och Fristadsgatan 6 utförs.

Underskrifter

Västerås den 19/2 2025


Ritva Helmisaari
Ordförande


Diana Endrell
Ledamot


Ileana Coroama
Ledamot


Katarina Berglund
Ledamot


Veikko Ukanaho
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2025

LR Nolér AB


Linda Söderling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årby nr 2

Org.nr 718000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årby nr 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 beslut har fattats om att avveckla 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.

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 Årby nr 2 för räkenskapsåret 2024 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



Radiatorvägen 12, 702 27 Örebro

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Örebro 3 / 3 2025

LR Nolér AB

Linda Söderling
Auktoriserad revisor