

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10
714400-0507

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, 714400-0507, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Att bo i en Bostadsrättsförening - Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland era boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles Gränd 4-6 och Tullportsgatan 11-13 Norrtälje. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1949 och Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 innehåller 48 st bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 3 360 kvm.

Lägenheterna är fördelade på:

5 st	1 rok
20 st	2 rok
12 st	3 rok
11 st	4 rok

Dessutom finns i fastigheten 12 st lokaler om totalt 1 914 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm). En av de tre lokalerna var uthyrda vid ingången av 2023. Två av lokalerna (f.d Hår & Hudkällan) har varit tomma sedan 1 augusti 2022. Idag finns intresse för en av lokalerna. Lokalerna saknade vid årets ingång en dokumenterad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) vilket nu är genomförd. Lokalerna kräver lite åtgärder från föreningen för att få en godkänd OVK. Styrelsen inväntar offert. Det finns också 4 st förråd (131 kvm) som hyrs ut till medlemmar. Till byggnaden finns även 43 parkeringsplatser.

Föreningen har även en PUB "Pub Hadi" i källaren vid Galles Gränd 6B. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster, med enklare köksutrustning.

En väl utrustad verkstad finns för div ändamål i källaren vid Galles Gränd 6B. I verkstaden har du tillgång till verktyg, arbetsbänk och en del maskiner. Det finns även möjlighet att låna upp maskiner till lägenheten för att utföra diverse jobb. Vid lån av föreningens maskiner görs en notering på listan i verkstaden.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If.

Styrelsen

Brf Hadi nr 10 har under året haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald till årsstämman</u>
Lena Andersson	Ordförande	2024
Bertil Jansson	Vice ordf	2025
Niklas Hallström		2024
Heikki Hast		2025
Christian Hammargren		2024

Styrelsesuppleanter

Käthe Setterhall	Sekreterare	2024
Lars von Gegerfelt		2024

Under året har Niklas Hallström och Christian Hammargren valt att lämna styrelsen. Niklas var sekreterare under den tid han ingick i styrelsen.

Revisorer

Revisionen har skötts av

Kenneth Elton Auktoriserad revisor Elton Revision AB

Helén Örtqvist Revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Thessén (sammankallande) och Mats Svensson.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 98.000 kr.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och vice ordförande i förening.

Förvaltning

Övergripande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Lena Andersson och vice ordförande Bertil Jansson har haft det övergripande ansvaret.

Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Vallentuna.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Elena Bobunova och Heikki Hast. Båda två är anställda av föreningen.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING

Nuvarande anläggning (ca 30 år gammal) byttes ut under kvartal 4 till en kostnad av 276.250 kr inkl moms

AVGIFTSHÖJNING

Vid årsstämman den 30 mars 2023 lämnade styrelsen information om att det blir nödvändigt med en avgiftshöjning under året. En avgiftshöjning genomfördes med 12% fr o m 1 juli 2023. Det är första gången på över 10 år som vi tvingas till detta.

Bakgrunden är att föreningens fastighet fått ett nytt taxeringsvärde av Skatteverket. Värdet på fastigheten ökade med 20 mkr och det innebär en kraftig ökning på vår fastighetsskatt något som vi själva inte kan påverka.

En avisering om avgiftshöjning på 10% fr o m 1 januari 2024 skickades ut till samtliga medlemmar i december 2023.

BRANDSKYDDSKONTROLL AV ELDSTAD

Räddningstjänsten har genomfört brandskyddskontrollen och vi fick beröm för god ordning i föreningen.

STÄDDAGAR

Föreningen har under året genomfört 2 st städdagar en på våren och en på hösten.

FÖNSTERBYTE

Styrelsen har under året tagit in offerter från två olika fönsterleverantörer och ett avtal om fönsterbyte är skrivet med Mockfjärds.

Fönsterbytet kommer att påbörjas under april 2024.

När bytet är klart kommer både en ny OVK-mätning och radonmätning att genomföras enligt

rekommendation av Radonova och Mockfjärds.

PAUSADE UPPDRAG

Renovering / uppfräschning av tvättstugan.

Modernisering av "PUB-Hadi".

Stängning av infarten Galles Gränd (mellan Inse och Galles Gränd 4a).

Kommande års underhåll

Sotning öppna spisar - vart 4:e år (2018)	2022
OVK - vart 6:e år (2019)	2025
Stamspolning - vart 5:e år (2022)	2027
Brandskyddskontroll - vart 4:e år (2023)	2027
Energideklaration - vart 10:e år (2019)	2029
(Radonmätning vart 5:e år (2016-2018)	2022)

Större åtgärder utförda fram till 2023.

1991-1992 Renovering av fasader och byte av balkonger

1994 Stamrenovering

1998 Byggt traktorgarage

1999 Bytt källardörrar, ljudabsorberande isolerglas

2000 Kodlås entrédörrar

2001 Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna

2003 Dekorationsmålning trapphus

2004 Gemensamt el abonnemang, anslutning till kabel - TV

2005 Ventilationer vid fönster

2006 Byggt om innergården, flyttat lekplatsen

2008 Grundmuren, innergården Tullporsgatan (INSE) dränerad och isolerad

2009 Källarmur vid gaveln 4B dränerad och isolerad. Konsultationer och provtagning radonhalter

2010 Tak monterat över källartrappor.

2011 Solvärmesystem färdigställs och trimmas in. Dränerat och isolerat källarmur Galles Gränd 4A-B

2013 Nedmontering av solvärmesystem. Nytt miljöhus/soprum färdigställs

2016 Ny och mer belysning på innergården

2017 Ny sensorstyrd trappbelysning installerad i samtliga trapphus

2020 Tecknat av med Brandsäkra gällande brandskydd & brandskyddsarbete

2021 Nya branddörrar i källargången Tullportsgatan 11 A - 13 B

2021 Inköp av egna radonmätare för både kort- & långtidsmätning

2022 Underhållsmålning av fönster och sanering av klotter

2022 Uppdatering fiberanslutning till modern standard, samt framtidssäkrat kanalisationen mellan husen

2022 Byte av TV leverantör och nyanslutning av gemensamt bredband via TELIA

2023 Byte av fjärrvärmearläggning

Miljö

Resultat från senaste energideklarationen som genomfördes under 2019 finns uppsatt i varje trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

Årsstämma 2023 hölls på Folkets Hus den 30 mars 2023 .

Fastigheterna är i gott skick men underhåll kommer att krävas.

Upplåtelser och överlåtelser:

Under året har 2 st överlåtelser av lägenheter ägt rum.

(2 st 3 rok)

Styrelsen hälsar samtliga nya medlemmar välkomna till föreningen.

Avtal

Norrtälje Energi

EI

Telia

TV

Telia

Bredband

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 535 645	2 506 184	2 537 234	2 571 236
Resultat efter finansiella poster	-254 977	-162 492	-224 444	337 906
Soliditet, %	58	59	61	59
Årsavgift / kvm	331	309	309	309
upplåten med bostadsrätt (4865 kvm)				
Årsavgifternas andel i procent	64			
Skuldsättning / kvadratmeter	484			
Skuldsättning / kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	524			
Sparande / kvadratmeter	84			
Räntekänslighet	2			
Energikostnad / kvadratmeter	209			

Verksamheten

Förändringar i eget kapital

	Medlemmarnas		Fritt eget kapital
	Insats	Yttre Rep Fond	
Vid årets början	225 510	2 964 153	2 303 862
Disposition enl årsstämmobeslut		40 000	-40 000
Årets resultat			-254 977
Vid årets slut	225 510	3 004 153	2 008 885

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 263 862
årets resultat	-254 977
Totalt	2 008 885
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	1 968 885
Summa	2 008 885

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 535 645	2 506 184
Övriga rörelseintäkter		-	562
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 535 645	2 506 746
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 172 314	-2 005 346
Personalkostnader	2	-315 126	-354 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-264 337	-264 337
Summa rörelsekostnader		-2 751 777	-2 624 391
Rörelseresultat		-216 132	-117 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 369	8 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-122 214	-53 490
Summa finansiella poster		-38 845	-44 847
Resultat efter finansiella poster		-254 977	-162 492
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-254 977	-162 492
Skatter			
Årets resultat		-254 977	-162 492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 870 941	4 125 754
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	9 523	19 047
Summa materiella anläggningstillgångar		3 880 464	4 144 801
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
Summa anläggningstillgångar		4 364 712	4 629 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		302 459	200 543
Övriga fordringar		127 133	5 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 200	34 019
Summa kortfristiga fordringar		456 792	239 590
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 252 803	4 451 354
Summa kassa och bank		4 252 803	4 451 354
Summa omsättningstillgångar		4 709 595	4 690 944
SUMMA TILLGÅNGAR		9 074 307	9 319 993

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		3 004 153	2 964 153
Summa bundet eget kapital		3 229 663	3 189 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 263 862	2 466 354
Årets resultat		-254 977	-162 492
Summa fritt eget kapital		2 008 885	2 303 862
Summa eget kapital		5 238 548	5 493 525
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 500 000	2 550 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		157 922	271 642
Skatteskulder		234 816	123 708
Övriga skulder		92 195	120 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 826	710 721
Summa kortfristiga skulder		1 335 759	1 276 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 074 307	9 319 993

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-216 132	-117 645
Avskrivningar	264 337	264 337
Erhållen ränta	83 369	8 643
Erlagd ränta	-122 214	-53 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 360	101 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-217 202	115 699
Förändring av rörelseskulder	59 291	196 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-148 551	414 169
Investeringsverksamheten		
Avyttring och utrangerade materiella anläggningstillgångar	-	6 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	6 288
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-198 551	370 457
Likvida medel vid årets början	4 451 354	4 080 897
Likvida medel vid årets slut	4 252 803	4 451 354

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.
Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnader miljöstation	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	2	1
Summa	2	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	150 673	171 509
Styrelse	98 000	96 000
Summa	248 673	267 509
Sociala kostnader	66 453	87 199

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader bank lån	122 214	53 490
Summa	122 214	53 490

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 198 252	12 204 540
-Avyttringar och utrangeringar		-6 288
	12 198 252	12 198 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 072 498	-7 817 685
-Årets avskrivning enligt plan	-254 813	-254 813
	-8 327 311	-8 072 498
Redovisat värde vid årets slut	3 870 941	4 125 754
Taxeringsvärde byggnader	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
	72 600 000	72 600 000

Not 5 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 230	313 230
Vid årets slut	313 230	313 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-294 183	-284 659
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 524	-9 524
Vid årets slut	-303 707	-294 183
Redovisat värde vid årets slut	9 523	19 047

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
Redovisat värde vid årets slut	484 248	484 248
Marknadsvärde		542 705

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 300 000
	2 550 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	6 096 000	6 096 000
Summa ställda säkerheter	6 096 000	6 096 000

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	-	3 130
Summa eventalförpliktelser	-	3 130

Underskrifter

Norrtälje



Lena Andersson
Ordförande

2024-02-16



Bertil Jansson
Styrelseledamot

2024-02-18



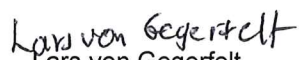
Heikki Häst
Styrelseledamot

2024-02-17



Käthe Setterhall
Styrelsesuppleant

2024-02-17



Lars von Gegerfelt
Lars von Gegerfelt
Styrelsesuppleant

2024-02-18

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹⁹ mars 2024



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hadi nr 10

Org.nr 714400-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hadi nr 10 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Hadi nr 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 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.

Norrtälje den 19 mars 2024



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor