

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilsviken i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kil 1:84	2014	Nacka
Nacka Kil 1:67-1:74	2014	Nacka
Nacka Kil 1:76-1:82	2014	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Bradkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 3 995 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Österlund	Ordförande
Lena Bergsten Sjöström	Styrelseledamot
Magnus Gussander	Styrelseledamot
Peter Johansson	Styrelseledamot
Therése Wallén	Suppleant
Hendrik Stjernström	Suppleant

Valberedning

Christoffer Winslott, Camilla Carlberg, Madelaine Claesdotter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Göran Bringer Revisor Bringer Revison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

2025 ● Målning fasader fastigheter

Avtal med leverantörer

Försäkring Brandkontoret
Låneförhandlare Finopti

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kilsvikens Samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar brygga, bastu, lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Målning av fasader påbörjades i maj 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 960 945	2 609 763	1 641 946	1 490 618	1 486 512
Resultat efter fin. poster	-2 979 531	-4 338 616	-3 243 768	-3 247 087	-3 391 912
Soliditet (%)	69	70	71	71	72
Yttre fond	851 717	702 862	554 007	436 200	318 393
Taxeringsvärde	148 855 000	148 855 000	117 807 000	117 807 000	117 807 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	651	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 313	12 313	12 313	12 313	12 313
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 313	12 313	12 313	12 313	12 313
Sparande per kvm totalyta, kr	221	-112	172	164	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	143	78	67	52
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	4,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,72	18,90	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	143 045 000	-	-	143 045 000
Fond, yttre underhåll	702 862	-	148 855	851 717
Balanserat resultat	-24 971 928	-4 338 616	-148 855	-29 459 399
Årets resultat	-4 338 616	4 338 616	-2 979 531	-2 979 531
Eget kapital	114 437 318	0	-2 979 531	111 457 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 310 544
Årets resultat	-2 979 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 855
Totalt	-32 438 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-32 438 930

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 960 945	2 609 763
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 720
Summa rörelseintäkter		2 960 945	2 611 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-294 652	-715 751
Övriga externa kostnader	9	-104 764	-104 223
Personalkostnader	10	-73 449	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 863 448	-3 863 448
Summa rörelsekostnader		-4 336 313	-4 752 417
RÖRELSERESULTAT		-1 375 368	-2 140 934
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 691	22 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 617 854	-2 220 080
Summa finansiella poster		-1 604 163	-2 197 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 979 531	-4 338 616
ÅRETS RESULTAT		-2 979 531	-4 338 616

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	156 690 859	160 554 307
Pågående projekt		500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 190 859	160 554 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 190 859	160 554 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 834
Övriga fordringar	14	3 838 630	3 505 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 061	11 561
Summa kortfristiga fordringar		3 874 692	3 532 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 874 692	3 532 546
SUMMA TILLGÅNGAR		161 065 550	164 086 853

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 045 000	143 045 000
Fond för yttre underhåll		851 717	702 862
Summa bundet eget kapital		143 896 717	143 747 862
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 459 399	-24 971 928
Årets resultat		-2 979 531	-4 338 616
Summa ansamlad förlust		-32 438 931	-29 310 544
SUMMA EGET KAPITAL		111 457 786	114 437 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 397 000	0
Summa långfristiga skulder		16 397 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 794 000	49 191 000
Leverantörsskulder		2 796	860
Övriga kortfristiga skulder		33 005	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	380 963	457 675
Summa kortfristiga skulder		33 210 764	49 649 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 065 550	164 086 853

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 375 368	-2 140 934
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 863 448	3 863 448
	2 488 080	1 722 514
Erhållen ränta	20 309	18 188
Erlagd ränta	-1 666 002	-2 214 187
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	842 387	-473 485
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 294	-15 848
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 377	58 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833 470	-431 184
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	333 470	-431 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 504 507	3 935 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 837 977	3 504 507

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilsviken i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 942 184	2 602 698
Pantsättningsavgift	6 891	2 721
Överlåtelseavgift	1 470	2 626
Övriga fakturerade kostnader	245	0
Vidarefakturerade kostnader	10 155	1 720
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	2 960 945	2 609 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	1 720
Summa	0	1 720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Gårdkostnader	0	33 352
Summa	0	33 352

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	3 228	1 720
Summa	3 228	1 720

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vatten	170 859	570 494
Sophämtning/renhållning	89 443	50 144
Summa	260 302	620 638

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	31 122	60 041
Summa	31 122	60 041

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	2 066	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 562	18 562
Fritids och trivselkostnader	0	393
Föreningskostnader	0	800
Förvaltningsarvode enl avtal	55 264	52 391
Överlåtelsekostnad	6 322	0
Pantsättningskostnad	10 342	2 508
Administration	3 458	1 899
Konsultkostnader	0	27 670
Summa	104 764	104 223

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	60 448	52 500
Arbetsgivaravgifter	13 001	16 495
Summa	73 449	68 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 616 611	2 220 080
Dröjsmålsränta	1 243	0
Summa	1 617 854	2 220 080

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 235 678	192 235 678
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 235 678	192 235 678
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 681 371	-27 817 923
Årets avskrivning	-3 863 448	-3 863 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 544 819	-31 681 371
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 690 859	160 554 307
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 243 000</i>	<i>6 243 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 452 000	63 452 000
Taxeringsvärde mark	85 403 000	85 403 000
Summa	148 855 000	148 855 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	500 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	500 000	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	653	644
Transaktionskonto	2 787 977	2 454 507
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	3 838 630	3 505 151

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Förutbet försäkr premier	31 119	0
Upplupna ränteintäkter	4 942	11 561
Summa	36 061	11 561

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,55 %	16 397 000	16 397 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,75 %	16 397 000	16 397 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,60 %	16 397 000	16 397 000
Summa			49 191 000	49 191 000
Varav kortfristig del			32 794 000	49 191 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 191 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	222	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	19 000
Uppl kostn räntor	76 350	124 498
Uppl kostn vatten	30 068	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 141	0
Uppl kostnad arvoden	0	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	16 495
Förutbet hyror/avgifter	245 182	245 182
Summa	380 963	457 675

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	86 216 000	86 216 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut att starta med individuell vattenmätning (Techem IMD Sverige AB) samt debitering av vatten (Sbc) - samt beslut att från och med start av individuell vattenmätning sänka avgiften med 13%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Erika Österlund
Ordförande

Lena Bergsten Sjöström
Styrelseledamot

Magnus Gussander
Styrelseledamot

Peter Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bringer Revison AB
Göran Bringer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka

Org.nr 769629-0035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Kilsviken i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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 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.

Solna

Göran Bringer
Godkänd revisor