

Årsredovisning för

# **Brf Röda Ugglan**

716426-3423

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-05-02 fastigheten Stensötan 1, Lidingö Stad. och föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök  
9 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök  
8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 4 603 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 148 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 57 000 000 kr och byggnadsvärdet 91 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen Brf Röda Ugglan har del i två samfälligheter, Stensötans SFF och Gavelvägens SFF, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavarna själva.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-01.

### Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat, med stöd av upprättad underhållsplan, att avsätta 500.000 kr vilket motsvarar 109 kr/kvm lägenhetsyta.

### Fastighetsförvaltning

Norrorts Boservice AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. WIAB har ansvaret för fastighetsskötsel och lokalvården har skötts av Optimal Trappstädning, Stockholm.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 83 (86) medlemmar fördelade på 60 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (3) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktig i två samfällighetsföreningar. Stensötans SFF och Gavelvägens SFF tillsammans med fastigheterna Stensötan 2, 3 och 4, Lidingö 10:491, 10:564 (Lidingö Stad), Harsyran 12 och 13. Samfälligheterna förvaltar totalt 4 gemensamhetsanläggningar (GA). Stensötans SFF förvaltar GA1, (markområde) och GA 2, (parkeringshus). Röda Ugglans andel är 46 resp 63%. Gavelvägens SFF förvaltar GA3, och GA4, båda i huvudsak angöringsväg och gång- och cykelförbindelser. Röda Ugglans andelar är 18 resp 11%.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Väsentliga händelser under året

En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och sträcker sig till år 2046. Därtill har styrelsen en god arbetsfördelning där ledamöter har ansvar för olika skötselområden; såsom ekonomi, trädgård, brandskyddsarbete, tvättstuga, garage, osv.

Under året haft 8 lägenhetsförsäljningar genomförts och därmed har föreningen fått ett flertal nya medlemmar.

I början på året valde Ulla-Karin Warberg tyvärr att lämna styrelsen pga hög arbetsbelastning i sitt arbete. Vi tackar Ulla-Karin för sitt fina arbete i styrelsen.

Under januari 2024 spolades avloppstammar i samtliga lägenheterna. Arbetet gick smärtfritt och styrelsen tackar samtliga medlemmar för det smidiga arbetet.

Två ytterdörrar har genomgått ansiktslyft och den tidigare skadegörelsen syns inte längre. Övriga ytterdörrar kommer att ses över, lackas och vid behov repareras under 2025.

Inga andra stora underhålls eller reparationsarbeten genomfördes under 2024 eller är inplanerade de närmaste åren.

Den löpande tillsynen av fastigheten sköts av företaget WIAB. De besöker fastigheten varje vecka och genomför mindre reparationen, smörjer lås, byter lampor mm. Föreningens ekonomi sköts av Norrorts Boservice AB. Styrelsen har löpande kontakt med både WIAB och Norrort och samarbetet fungerar mycket bra.

Avtal med Två smålänningar om skötsel av grönytor omförhandlades och det sänktes även kostnaderna.

En trädgårdsgrupp har startat i föreningen. Den har under året har rensat i buskarna på baksidan, rabatterna på framsidan med mera. Vi välkomnar gärna fler medlemmar till denna arbetsgrupp. Det minskar kostnaderna för Två smålänningars arbete.

En krisgrupp har bildats tillsammans med grannföreningarna. Mer info kommer komma ut till medlemmarna under 2025.

Under fjärde kvartalet påbörjades en stor cykelrensning vilket genererade mer yta i cykelrummen. Utrensning av övergivna cyklar slutförs under 2025

Den 28 november slutade värmen helt plötsligt fundera. Men vår fastighetsförvaltare WIAB åtgärdades detta problem omgående.

Parkeringshuset (garaget) ägs tillsammans med brf Berguven och förvaltas av Stensötans SFF. Röda Ugglans andel är 63%. Projektet med att åtgärda brister i parkeringshuset påbörjades 2020 och under denna tid har olika etapper genomförts, vilket har medfört att hyrestagarna i olika omgångar har behövt lämna sina platser i garaget och haft sina bilar på anvisade platser utomhus. Styrgruppen inom Stensötans SFF har under året gjort ett gediget arbete med upphandling och uppföljning av projektet. Utgifterna för renovering av parkeringshuset beräknas uppgå till totalt ca 20 mkr ex moms varav Brf röda Ugglans del, (63%) motsvarar ca 12,6 milj ex moms. Under 2024 har arbetet stått stilla, då det har pågått juridiska processer mot de entreprenörer som anlåtats i och med att allt fler fel har upptäckts vilket även har försenat projektets gång. Bland annat valde företaget som ledde projektet (COWI) att avsluta sitt engagemang vilket starkt bidrog till att projektet har pausats en längre tid. Nu har vi fått in en bra och mycket kompetent ny projektledare vid namn David Tronner.

Reservering i bokslutet för garagerenovering har inte gjorts. Projektet har framskjutits och beräknas att bli klart sommaren/hösten 2025.

Föreningens lån uppgick till 29 miljoner kronor per den 31 december 2024. Ingen amortering har gjorts under året, beroende på garageprojektet. Ett av föreningens lån (12 milj) omförhandlades i oktober 2024 vilket medförde att ränta och räntekostnader ökade, från 0,82% (98400 kr/år) till 2,76% (331200kr/år).

Avgiften för lägenheterna höjdes med 8% from 1 oktober 2024.

En höjning av avgifter för parkeringsplatser är planerad att ske så snart renoveringen av garaget är färdig.

Styrelsen förvarnar att föreningen kan behöva ta nytt lån för att finansiera slutförandet av garageprojektet.

#### Väsentliga händelser efter årets utgång

Fortsatt arbete med att färdigställa garaget samt grönytor.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2024 haft följande sammansättning:

André Frick	Ledamot, ordförande
Eric Agestam	Ledamot, kassör
Pia Ernmark	Ledamot
Catarina Niklasson Schöön	Ledamot
Per Kjellström	Suppleant
Lennart Zadig	Suppleant
Maria Carelius	Suppleant

#### Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans Vallentuna Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Carl Rosèn

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring, styrelseansvaraförsäkring för BRF, ingår i röda Ugglans försäkring hos Brandkontoret.

#### Nyckeltal

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Lån/kvm bostadsrättssyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 300
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 300
Genomsnittlig låneränta (%)	2,28	1,77	1,00	0,77
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	19,60	19,60	19,59	28,35
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,10	18,00	17,80	17,25
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	822	806	732	726
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	91	90	90	89
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	260	241	232	231
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Soliditet (%)	81,1	81,2	81	81,7
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	153	193	243	224

### Definitioner nyckeltal

Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	Lån genom taxeringsvärde
Fastighetens belåningsgrad (%)	Lån genom balansomslutning
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	Årsavgiften genom totala intäkter
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

### Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 640 000	5 655 078	-18 406 704	-891 485
Disposition av föregående års resultat		500 000	-1 391 485	891 485
Årets resultat				-875 530
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 640 000</b>	<b>6 155 078</b>	<b>-19 798 189</b>	<b>-875 530</b>

### Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-19 798 189
årets resultat	-875 530
	<b>-20 673 719</b>

behandlas så att till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-21 173 719
	<b>-20 673 719</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		3 782 598	3 708 429
Hysesintäkter		388 500	390 500
Övriga rörelseintäkter		-	17 167
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 171 098</b>	<b>4 116 097</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-3 468 042	-3 536 810
Övriga externa rörelsekostnader	2	-135 397	-181 262
Personalkostnader	3	-108 099	-103 723
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 394 663</b>	<b>-4 504 920</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-223 565</b>	<b>-388 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 155	11 629
Räntekostnader		-662 120	-514 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 965</b>	<b>-502 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-875 530</b>	<b>-891 485</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	4	122 880 378	123 563 503
Mark		36 318 000	36 318 000
Inventarier		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 198 378</b>	<b>159 881 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 198 378</b>	<b>159 881 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	270 675	215 092
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270 676</b>	<b>215 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	6	1 018 012	1 163 031
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 018 012</b>	<b>1 163 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 288 688</b>	<b>1 378 123</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 487 066</b>	<b>161 259 626</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Upplåtelseavgifter		10 950 000	10 950 000
Föreningens fond för yttre underhåll		6 155 078	5 655 078
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 795 078</b>	<b>150 295 078</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 798 189	-18 406 704
Årets resultat		-875 530	-891 485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 673 719</b>	<b>-19 298 189</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 121 359</b>	<b>130 996 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		356 393	309 773
Övriga kortfristiga skulder		195 765	189 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	813 549	763 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 365 707</b>	<b>1 262 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>160 487 066</b>	<b>161 259 626</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-223 565	-388 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	683 125	683 125
Erhållen ränta	10 155	11 629
Betald ränta	-662 120	-514 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-192 405</b>	<b>-208 360</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-55 584	65 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	102 970	-746 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-145 019</b>	<b>-889 492</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-145 019</b>	<b>-889 492</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 163 031</b>	<b>2 052 523</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 018 012</b>	<b>1 163 031</b>

## Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Detaljplanen (Laga kraft 2001-12-20) för Stensötan 1 stadgar i bestämmelsen q: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens särdrag skall bevaras; fasad av slammat tegel, lika ursprunglig färg, fönster i fasadliv, tegeltak. Minst 30% av lägenheterna skall vara 1-2 RoK.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10%

## Not 1 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	245 577	305 024
Underhåll enligt plan	70 125	431 291
Reparation garaget	898 838	-
Städning / entremattor	85 575	137 454
Gemensamhetsanläggning *	458 968	1 059 574
El	101 011	98 639
Uppvärmning	932 879	845 405
Vatten, avlopp och sophämtning	204 826	207 199
Kabel-TV	206 560	199 580
Hissar	75 804	67 706
Fastighetsförsäkring	90 079	86 560
Fastighetsskatt/avgift	97 800	98 378
	<b>3 468 042</b>	<b>3 536 810</b>

*\*2023 uppgick totala kostnader för gemensamhetsanläggning till 1 059 574kr varav 815 413kr avser reparation garaget och 244 161kr övriga kostnader gemensamhetsanläggning.*

## Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

	2024	2023
Telefon & porto	2 347	1 515
Revisionsarvode	13 634	13 478
Arvode ekonomisk förvaltning	84 412	77 834
Övriga administrationskostnader	13 934	15 000
Möteskostnad styrelse och stämma	-	2 964
Konsultarvode	10 425	65 550
Bostadsrätterna	5 681	-
Bankkostnader	4 964	4 921
	<b>135 397</b>	<b>181 262</b>

## Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	87 500	84 800
Arbetsgivaravgifter	20 599	18 923
	<b>108 099</b>	<b>103 723</b>

## Not 4 Byggnad

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 625 000</b>	<b>136 625 000</b>

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 061 497	-12 378 372
Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 744 622</b>	<b>-13 061 497</b>

### Utgående bokfört värde byggnad

	<b>122 880 378</b>	<b>123 563 503</b>
Taxeringsvärde byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
	<b>148 000 000</b>	<b>148 000 000</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	23 050	20 929
Tele2	51 957	51 265
Ekonomisk Förvaltning	19 286	18 988
S:t Eriks hiss	18 979	-
Stadshypotek	79 120	24 600
Gemensamhetsanläggning	78 283	97 760
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 550
	<b>270 675</b>	<b>215 092</b>

## Not 6 Kassa och bank

	2024	2023
Handelsbanken	1 018 012	1 163 031
	<b>1 018 012</b>	<b>1 163 031</b>

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 2 000 000 kronor.

## Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	4,26 %	2025-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2,76 %	2025-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	1,72 %	2027-03-01	8 000 000	8 000 000
			<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

Fastighetsinteckningar 39 298 000 39 298 000

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Revision	13 000	13 000
Arvode	96 600	96 600
Soc avgifter arvode	30 300	30 300
Upplupna utgiftsräntor	97 169	59 462
Förskottsbetalda månadsavgifter	348 099	322 855
El	10 004	11 952
Värme	125 141	128 109
Samfällighetskostnad	94 365	43 750
Övriga upplupna kostnader	-1 129	57 831
	<b>813 549</b>	<b>763 859</b>

Lidingö dag som framgår av våra elektroniska signaturer

André Frick  
Ordförande

Eric Agestam  
Ledamot

Pia Ernmark  
Ledamot

Catarina Niklasson Schöön  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor  
Vallentuna Revisionsbyrå AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Ugglan  
Org.nr. 716426-3423

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Ugglan för år 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 31 december 2024 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 för årsredovisningen*

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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Röda Ugglan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisors sed 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 resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, 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.

gm



Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat 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 resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-03-25



Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor FAR