

Bostadsrättsföreningen

Russin 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Russin 1

Org.nr: 769634-6027

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Russin 1, 769634-6027, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Svagdrickan ga:1, Stockholm Svagdrickan ga:2 samt Stockholm Svagdrickan ga:3. Gemensamhetsanläggningarna Stockholm Svagdrickan ga:1, Stockholm Svagdrickan ga:2 samt Stockholm Svagdrickan ga:3 ändamål är att förvalta förråd, gård, cykelrum, spillvattenledningar, kallvatten- och varmvattenledningar, varmvattencirkulation, fjärrvärme, undercentral, fjärrvärmeväxlare samt avfallshantering, miljörum och cyckelpoolsrum.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Gábor Nagy	2025
Ledamot	Martina Olsson	2025
Ledamot	Barbro Lindkvist	2025
Ledamot	Jessica Rud	2025
Suppleant	Albert Emini	2025
Suppleant	Wille Wilhelmsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Svagdrickan 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adresser är Russinvägen 7 och 9.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 10 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
38	1

Total tomtarea:	1 386	kvm
Total bostadsarea:	1 081	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 081	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-07-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Städning	Bredablick Förvaltning Stockholm
Avfallshantering	LL Återvinning
Elavtal avseende volym	GodEl i Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 595 kr (49 734 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (59 553 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 54 050 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 50 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 18 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 21 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023 då avgifterna höjdes med 35 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 173	1 917		
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 485	- 63	- 18	
Förändring av underhållsfond, tkr	54	-6		
Resultat efter fondförändringar, tkr	-539	-58		
Sparande / kvm	158	468		
Soliditet, (%)	82	82	82	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 647	1 458		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	82	82		
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 582	1 377		
Driftkostnad, kr/kvm	931	799		
Energikostnad, kr/kvm	354	377		
Ränta, kr/kvm	517	320		
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	50	50		
Skuldsättning, kr/kvm	13 945	14 088	14 231	
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 945	14 088	14 231	
Räntekänslighet, (%)	8	10		
Snittränta, (%)	3.7	2.27		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 620 000	54 050	- 71 686	- 63 470
Disposition enligt föreningsstämma			-63 470	63 470
Avsättning till underhållsfond 2023 och 2024		108 100	-108 100	
Anspråktagande av underhållsfond 2023		-59 553	59 553	
Årets resultat				-485 347
Vid årets slut	73 620 000	102 597	- 183 703	- 485 347

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 129 654
Årets resultat före fondförändring	- 485 347
Årets avsättning till underhållsfond 2024 enligt budget	- 54 050
Summa över/underskott	- 669 050

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 669 050
Totalt	- 669 050

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 049 211	1 768 600
Övriga rörelseintäkter	3	123 457	148 066
Summa rörelseintäkter		2 172 668	1 916 666
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-44 595	-49 734
Planerat underhåll	5	0	-59 553
Driftskostnader	6	-1 006 742	-864 233
Övriga kostnader	7	-343 122	-88 592
Personalkostnader	8	-201 003	-63 081
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-509 438	-509 484
Summa rörelsekostnader		-2 104 900	-1 634 677
RÖRELSERESULTAT		67 768	281 989
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 306	15
Räntekostnader		-558 421	-345 474
Summa finansiella poster		-553 115	-345 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 347	-63 470
RESULTAT FÖRE SKATT		-485 347	-63 470
ÅRETS RESULTAT		-485 347	-63 470



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	10, 11	87 833 801	88 343 239	
Summa materiella anläggningstillgångar		87 833 801	88 343 239	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
87 833 801				88 343 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	12	712 621	32 547	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231 903	64 919	
Kundfordringar		116 664	115 006	
Summa kortfristiga fordringar		1 061 188	212 472	
Kassa och bank				
Kassa och bank	14	1 499	643 768	
Summa kassa och bank		1 499	643 768	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
1 062 687				856 240
SUMMA TILLGÅNGAR				
88 896 488				89 199 479



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 620 000	73 620 000
Underhållsfond		102 597	54 050
Summa bundet eget kapital		73 722 597	73 674 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-183 703	-71 687
Årets resultat		-485 347	-63 470
Summa fritt eget kapital		-669 050	-135 157
SUMMA EGET KAPITAL		73 053 547	73 538 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	7 459 625	7 537 125
Summa långfristiga skulder		7 459 625	7 537 125
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 459 625	7 537 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	7 614 625	7 692 125
Leverantörsskulder		329 863	174 834
Övriga skulder		833	1 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	436 995	253 877
Depositioner		1 000	1 000
Summa kortfristiga skulder		8 383 316	8 123 461
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 383 316	8 123 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 896 488	89 199 479



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	67 769	281 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	509 438	509 484
Summa	577 207	791 473
Erhållen ränta	5 306	15
Erlagd ränta	-558 421	-345 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 091	446 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-188 281	-102 161
Ökning av rörelseskulder	337 357	-120 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 167	223 661
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-155 000	-155 000
Deposition		1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 000	-154 000
Årets kassaflöde	18 167	69 661
Likvida medel vid årets början	670 181	600 520
Likvida medel vid årets slut	688 348	670 181



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Stomme	120
Värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Rest	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 710 540	1 488 783
Hyror p-platser/garage	149 050	150 248
Överlåtelseavgifter	5 730	0
Pantsättningsavgifter	8 024	0
Avgift andrahandsupplåtelse	105 782	42 656
Debiterade elkostnader	70 085	86 913
Totalt årsavgifter och hyror	2 049 211	1 768 600

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	4 223
Övriga intäkter	123 457	143 843
Totalt övriga rörelseintäkter	123 457	148 066

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 131 242 kr i form av vidarefaktureringar till Brf Russin 2 och Russingaraget Fastighetsutveckling AB.



Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	1 825	0
Reparation hiss	1 576	0
Reparation markytor	2 451	0
Vattenskador	6 563	26 200
Övrigt	0	7 840
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 813	15 694
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 079	0
VA & sanitet, installationer	1 294	0
Ventilation, installationer	7 994	0
Totalt reparationer	44 595	49 734

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Övrigt	0	59 553
Totalt planerat underhåll	0	59 553

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	144 615	159 016
Uppvärmning	157 233	181 279
Vatten och avlopp	81 075	66 811
Avfallshantering	55 428	45 281
Teknisk förvaltning	229 478	91 699
Serviceavtal	3 152	16 419
Besiktningkostnader	83 061	3 974
Bevakningskostnader	28 006	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	61 167	11 385
Bredband	7 516	6 239
Kabel-TV	1 238	0
Försäkringar	18 997	18 529
Förbrukningsmaterial	3 825	0
Arrendeavgifter	131 950	263 600
Totalt driftskostnader	1 006 742	864 233

I posten Arrendeavgifter 2024 ingår en kreditfaktura från 2022 som gör summan jämförelsestörande.

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	123 053	49 189
Revision	41 000	17 375
Tele och post	4 846	90
Jurist- och advokatkostnader	146 250	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	2 528
Kontorsmateriel och trycksaker	1 448	0
Bankkostnader	6 285	6 806
Frakter och transporter	1 982	0
IT-tjänster	3 985	6 904
Övriga externa tjänster	500	5 700
Övriga externa kostnader	13 773	0
Totalt övriga kostnader	343 122	88 592

I posten revision ingår kostnad under 2024 för både år 2023 och 2024.



Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Övriga arvoden	100 020	0
Sociala kostnader	46 508	15 081
Styrelsearvode	48 000	48 000
Utbildning	6 475	0
Totalt personalkostnader	201 003	63 081

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	509 438	509 484
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	509 438	509 484

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
Summa:	43 300 000	43 300 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	40 266 500	40 266 500
Mark	48 754 000	48 754 000
Utgående anskaffningsvärden	89 020 500	89 020 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 677 261	- 167 777
Årets avskrivning på byggnader	- 509 438	- 509 484
Utgående avskrivningar	-1 186 699	-677 261
Utgående redovisat värde	87 833 801	88 343 239
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 079 801	39 589 239
Mark	48 754 000	48 754 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	40 800 000	40 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
	40 800 000	40 800 000

Not 12. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 226	1 191
Momsfordran	24 546	0
Avräkningskonto Bredablick Förvaltning	686 849	26 413
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 943
Summa	712 621	32 547

Avräkningskontot avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	21 758
Förutbetalda kostnader	231 903	43 161
Summa	231 903	64 919

Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	1 499	643 768
Summa	1 499	643 768

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 614 625	7 692 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 459 625	7 537 125
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	15 074 250	15 229 250

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Amortering	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske bank*	2025-02-02	3,86 %	-77 500	7 537 125	7 614 625
Danske bank	2026-01-31	3,75 %	-77 500	7 537 125	7 614 625
Summa skulder till kreditinstitut				15 074 250	15 229 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-7 614 625	-7 692 125
				7 459 625	7 537 125

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 2 år hos Danske Bank med en ränta på signeringsdatum på 2,87%.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 082	0
Upplupna räntekostnader	95 596	60 156
Förutbetalda intäkter	227 539	26 632
Upplupna revisionsarvoden	21 000	0
Upplupna kostnader	29 778	167 089
Summa	436 995	253 877



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gábor Nagy
Ordförande

Martina Olsson
Ledamot

Barbro Lindkvist
Ledamot

Jessica Rud
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESSICA RUD

Styrelseledamot

Serienummer: 26f16b2202c209[...]bd6fa265294fa

2025-05-28 15:46:15 UTC



Barbro Elisabeth Lindkvist

Styrelseledamot

Serienummer: 1a13f7eefe360d[...]cbb76e4c0df2e

2025-05-30 09:18:22 UTC



MARTINA OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 10129131787f1e[...]76237d0a56209

2025-06-02 08:40:35 UTC



GÁBOR NAGY

Ordförande

Serienummer: 86d4c83afd63ad[...]a35f29810aeb5

2025-06-03 14:39:02 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

2025-06-03 16:30:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Russin 1, org.nr. 769634-6027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Russin 1 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Russin 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

2025-06-03 16:30:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

