

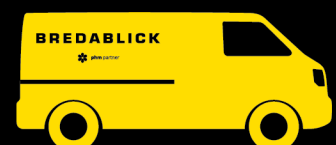
Bostadsrättsföreningen Sjörosen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Sjörosen

Org.nr: 769612-2238

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjörosen, 769612-2238, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Olof Hallberg	2026
Ledamot	Anna Faber	2026
Ledamot	Jonathan Edvardsson	2026
Suppleant	Lisa Persson Baagøe	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisorer

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bö 45:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 4 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1961. Fastighetens adresser är Örgryte Stormgata 49 och 51, Årbogatan 6 samt Sankt Sigfridsgatan 72 och 74.

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal och 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
1	1	2

Total tomtarea:	1033	kvm
Total bostadsarea:	373	kvm
Total lokalarea:	290	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Johannesson och Alm AB (Livsmedelsbutik)	290

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-05-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Vinterrenhållning	LEFT
TV, bredband och streaming	Telia
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 669 kr och underhållskostnader för 22 832 kr. Reparationskostnader samt underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive 5 till resultaträkningen.

Årets underhåll avser beskärning av träd samt rensning av takrännor.

Utöver underhållskostnaderna som framgår i resultaträkningens not 5 har föreningen under det gångna räkenskapsåret påbörjat ett dräneringsarbete. Då projektet inte är avslutat vid bokslutsdagen framgår nedlagda utgifter som ett pågående projekt i balansräkningens not 10. Efter avslutat projekt kommer åtgärderna att belasta resultatet genom årliga avskrivningar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en plan för kommande underhåll som arbetades fram vid den tekniska besiktningen i samband med upprättandet av den ekonomiska planen. Åtgärderna har i möjligaste mån följt den prioritering som föreslagits i besiktningsunderlaget.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. 2025 uppgår avsättningen till 46 000 kr, vilket motsvarar 69 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. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 133 000 kr, detta motsvarar 201 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Renovering av trappan in till lokal	2023
Installation av ny tvättmaskin	2022
Häckklippning samt beskärning av syren	2022
OVK-besiktning, efterbesiktning	2021
Målning av mur samt påkörningsskydd	2021
Elsanering av källaren	2020
Montering av snöskydd på taket	2020
Rensning av stuprännor	2020
Trädgårdsarbete, klippt häck samt tagit ner och flyttat träd	2020
Byte av avloppsrör fastighet till kommungräns	2020
Ny toalett installerad i Tempo-butiken	2020
OVK-besiktning (påbörjad, några saker skall åtgärdas)	2020
Installation av fibrer	2016
Ny belysning i bastun	2016
Målat i källaren	2016
Ny grind mellan staket/muren oh fastigheten	2016
Ny stenläggning utanför port 72	2015
Installerat tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan	2014
Asfaltering av ramp vid lokalens entré	2013
Dränering och asfaltering av nordöstra hörnet	2013
Staket uppfört runt trädgården	2012
Installation av ny vattenmätare	2011
Byte av ledning för inkommande vatten	2011
Diverse trädgårdsarbeten och uteplats stenlagts	2011
Byte av säkringsskåp i källaren till lokales utrustning	2011
Ny ytterdörr till norra källaringången	2010
Tak har monterats över entrédörrar	2010
Byggt mur runt delar av trädgården	2010
Stenläggning av entrégången	2010
Nya entrédörrar	2008
Målat och bytt golv i trappuppgångar	2008
Bytt ut och installerat nya elledningar	2007
Bytt vissa stammar	2007
Målat fasaden	2006



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 6 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 6 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

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan föreningens bildande 2005. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna fortsatt vara oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	221	571	548	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	76	16	77
Förändring av underhållsfond, tkr	23	45	18	4
Resultat efter fondförändringar, tkr	80	31	-2	73
Sparande, kr/kvm	280	253	194	267
Soliditet, (%)	49	47	46	46
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	492	492	492	492
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	83	32	33	36
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	492	492	492	492
Lokalhyra, kr/kvm	1 284	1 264	1 187	1 071
Driftkostnad, kr/kvm	306	297	294	282
Energikostnad, kr/kvm	173	159	155	148
Ränta, kr/kvm	185	204	232	148
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	69	68	66	26
Skuldsättning, kr/kvm	5 111	5 229	5 346	5 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 085	9 294	9 503	9 712
Räntekänslighet, (%)	18.48	18.91	19	20
Snittränta, (%)	3.62	3.90	4.34	2.70

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

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.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 936 226	81 084	- 861 685	76 068
Disposition enligt föreningsstämma			76 068	-76 068
Avsättning till underhållsfond		46 000	-46 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-22 832	22 832	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				103 379
Vid årets slut	3 936 226	104 252	- 808 785	103 379

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 785 617
Årets resultat före fondförändring	103 379
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 46 000
Anspråktagande av underhållsfond	22 832
Summa över/underskott	- 705 406

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 705 406
Totalt	- 705 406

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

555 780

550 008

Övriga rörelseintäkter

3

53 952

20 888

Summa rörelseintäkter

609 732

570 896

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-4 669

-15 284

Planerat underhåll

5

-22 832

0

Driftskostnader

6

-203 147

-197 061

Övriga kostnader

7

-67 929

-55 568

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-90 478

-91 682

Summa rörelsekostnader

-389 055

-359 595

RÖRELSERESULTAT

220 677

211 301

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

5 451

15 005

Räntekostnader

-122 749

-150 238

Summa finansiella poster

-117 298

-135 233

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

103 379

76 068

RESULTAT FÖRE SKATT

103 379

76 068

ÅRETS RESULTAT

103 379

76 068



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	5 745 887	5 832 492
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	9 261	13 134
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	257 484	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 012 632	5 845 626
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 012 632	5 845 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 496	6 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 618	22 239
Summa kortfristiga fordringar		64 114	28 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	772 563	994 319
Summa kassa och bank		772 563	994 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		836 677	1 022 683
SUMMA TILLGÅNGAR		6 849 309	6 868 309



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 936 226	3 936 226
Underhållsfond		104 252	81 084
Summa bundet eget kapital		4 040 478	4 017 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-808 785	-861 685
Årets resultat		103 379	76 068
Summa fritt eget kapital		-705 406	-785 617
SUMMA EGET KAPITAL		3 335 072	3 231 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	1 101 360	2 313 240
Summa långfristiga skulder		1 101 360	2 313 240
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 101 360	2 313 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	2 287 240	1 153 360
Leverantörsskulder		16 650	32 959
Skatteskulder		3 760	1 144
Övriga skulder		47 919	79 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	57 308	56 003
Summa kortfristiga skulder		2 412 877	1 323 376
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 412 877	1 323 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 849 309	6 868 309



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	240 878	211 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 478	91 682
Summa	331 356	302 983
Erhållen ränta	5 451	15 005
Erlagd ränta	-122 749	-150 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 058	167 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-35 751	-10 954
Minskning av rörelseskulder	-64 580	-10 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 727	145 875
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående ny- om- och tillbyggnad byggnad och mark	-257 484	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257 484	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-78 000	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 000	-78 000
Årets kassaflöde	-221 757	67 875
Likvida medel vid årets början	994 319	926 444
Likvida medel vid årets slut	772 562	994 319



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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)
Byggnader	
- Stomme	100
- Yttertak	50
- Fasader	50
- Fönster	50
- Ledningssystem	40
- Övrigt	20-40
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	183 336	183 336
Hyror lokaler	372 444	366 672
Totalt årsavgifter och hyror	555 780	550 008

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Debiterad fastighetsskatt	22 892	20 652
Övriga intäkter*	31 060	236
Totalt övriga rörelseintäkter	53 952	20 888

* Avser återbäring av moms 2019-2024.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	4 669	0
Huskropp	0	11 325
VA & sanitet, installationer	0	3 959
Totalt reparationer	4 669	15 284

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	17 957	0
Underhåll markytor	4 875	0
Totalt planerat underhåll	22 832	0



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	8 942	6 700
Uppvärmning	75 666	73 177
Vatten och avlopp	29 920	25 696
Avfallshantering	10 569	8 797
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 036
Snöröjning	16 512	22 387
Kommunikationskostnader	18 192	18 290
Försäkringar	8 262	8 852
Förbrukningsmaterial	5 296	2 957
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 786	27 170
Totalt driftskostnader	203 146	197 061

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	56 787	44 220
Revision	9 411	8 869
Tele och post	431	257
Kontorsmateriel och trycksaker	0	433
Bankkostnader	1 300	1 789
Totalt övriga kostnader	67 929	55 568

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	79 356	79 356
Markanläggningar	7 249	7 249
Inventarier, maskiner och installationer	3 873	5 077
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	90 478	91 682

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 238 250	4 238 250
Summa:	4 238 250	4 238 250



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	5 511 390	5 511 390
Mark	1 928 360	1 928 360
Markanläggningar	144 456	144 456
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	257 484	0
Utgående anskaffningsvärden	7 841 690	7 584 206
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 663 495	- 1 584 139
Markanläggningar	- 88 219	- 80 970
Årets avskrivning på byggnader	- 79 356	- 79 356
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 249	- 7 249
Utgående avskrivningar	-1 838 319	-1 751 714
Utgående redovisat värde	6 003 371	5 832 492
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 768 539	3 847 895
Mark	1 928 360	1 928 360
Markanläggningar	48 988	56 237
Pågående nyanläggningar	257 484	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 516 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark	4 538 000	5 961 000
	11 054 000	11 761 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	8 765 000	9 696 000
Lokaler	2 289 000	2 065 000
	11 054 000	11 761 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	52 466	52 466
Utgående anskaffningsvärden	52 466	52 466
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 39 332	- 34 255
Årets avskrivningar	- 3 873	- 5 077
Utgående avskrivningar	- 43 205	- 39 332
Utgående redovisat värde	9 261	13 134
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	2 240	0
Förutbetald försäkring	9 440	8 262
Förutbetalda kostnader	13 938	13 977
Summa	25 618	22 239
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	380 935	613 645
Transaktionskonto Nordea	9 989	192
Transaktionskonto Nordea	381 639	380 482
Summa	772 563	994 319



Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 287 240	1 153 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 101 360	2 313 240
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	3 388 600	3 466 600

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Årets amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-08-27	5,08 %	26 000	1 044 240	1 070 240
Nordea	2026-10-21	3,44 %	26 000	1 217 000	1 243 000
Nordea	2027-09-15	3,04 %	26 000	1 127 360	0
Nordea	2025-09-17	1,99 %		0	1 153 360
Summa skulder till kreditinstitut				3 388 600	3 466 600

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 932	10 768
Förutbetalda intäkter	15 278	15 278
Upplupna revisionsarvoden	10 100	9 700
Upplupna kostnader	20 998	20 257
Summa	57 308	56 003



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

2026-03-02

Olof Hallberg
Ordförande

Anna Faber
Ledamot

Jonathan Edvardsson
Ledamot

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

Adact
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjörosen

Org.nr. 769612-2238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjörosen för år 2025.

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 2025 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.

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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjörosen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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

