

Brf Båten 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Båten 2

716419-3570

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Brf Båten 2

716419-3570

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båten 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Fleminggatan 28. Båten 2 byggdes åren 1920 - 1922.

Föreningen är genom en lantmäteriförrättning medlem med andelen 7,5% i gemensamhetsanläggningen Båten ga:1. Båtens samfällighetsförening ansvarar för anläggningen vars syfte är insamling och transport av hushålls- och grovavfall från fastigheterna i kvarteret Båten.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	1 662
2	Lokaler, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-12. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johan Hilding	Ordförande och kassör
Lars Krüger	Sekreterare
Anders Strandberg	Ledamot
Linda Thiel	Ledamot
Petter Klockhoff	Ledamot
Jakob Osborne Edman	Suppleant
Max Farzaneh	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor är William Lindström, Kungsbron Borevision.

Valberedningen utgörs av Martin Mellberg, sammankallande, och Annelie Rafter.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024 – 2025	Byte till termostatstyrda radiatorventiler
2024	Ny port till innergård
2023	Ny entrématta, ny skrapmatta i entrén
2023	Rensning av värmeväxlare för fjärrvärme
2023	Källaren: röjning av bråte och gamla elinstallationer, ny belysning
2023	Upprättande av underhållsplan för åren 2024 - 2073
2022	Relining av stammar
2022	Renovering av eldstäder i alla lägenheter förutom en.
2021	Förlängning av hiss till vindsplan och uppgradering av hissystem
2021	Filmning/spolning av stammar
2021	Uppförande av nya källarförråd
2021	3-fas indraget i fastigheten <i>w</i>

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Montering av säkerhetsräcken på taket
2025	Rensning av hela radiatorsystemet

Årsavgifter

Avgifterna var oförändrade under 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar dvs. delägare i föreningen 26 st. Under året har 4 tillkommit samt 6 utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 24 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissar	Stockholms Hisservice
TV via koaxialkabel	Tele2
Bredband via fiber	Stockholms Stadsnät
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
El - leverans	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 118	1 858	1 736	1 591
Resultat efter fin. poster (tkr)	62	7	-570	-443
Soliditet (%)	73,8	73,4	73,3	73,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm brfyta	654	537	500	472
Skuldsättning per kvm totalyta	15 009	15 141	15 294	13 856
Skuldsättning per kvm brf yta	17 664	17 819	18 000	18 000
Räntekänslighet %	27	33	36	36
Energikostnad per kvm totalyta	182	180	168	164
Sparande per kvm totalyta	298	227	274	-43
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	51	48	48	51

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid vid ingång	85 744 000		167 500	-2 067 456	7 164	83 851 208
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				7 164	-7 164	
Årets resultat					62 438	62 438
Belopp vid årets utgång	85 744 000	-	167 500	-2 060 292	62 438	83 913 646

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 060 292
Årets resultat	62 438
Totalt	-1 997 854

Avsättning till yttre fond	567 000
Uttag ur yttre fond	-167 500
Balanseras i ny räkning	-2 397 354
Summa	-1 997 854

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 118 113	1 858 308
Övriga rörelseintäkter	3	2 170	6 808
Summa rörelseintäkter		2 120 283	1 865 116
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-983 223	-1 218 285
Övriga externa kostnader	5	-37 396	-18 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 567	-358 560
Summa rörelsekostnader		-1 379 186	-1 595 622
Rörelseresultat		741 097	269 494
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 058	13 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 214	35 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 932	-311 514
Summa finansiella poster		-678 660	-262 330
Resultat efter finansiella poster		62 437	7 164
Resultat före skatt		62 437	7 164
Årets resultat		62 438	7 164

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	109 903 499	110 252 966
Inventarier, maskiner och installationer		54 608	63 708
Summa materiella anläggningstillgångar		109 958 107	110 316 674
Summa anläggningstillgångar		109 958 107	110 316 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 768	2 768
Övriga fordringar	7	1 567 735	1 211 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 986	49 233
Summa kortfristiga fordringar		1 601 489	1 263 780
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 140 121	2 684 625
Summa kassa och bank		2 140 121	2 684 625
Summa omsättningstillgångar		3 741 610	3 948 405
SUMMA TILLGÅNGAR		113 699 717	114 265 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 744 000	85 744 000
Fond för yttre underhåll		167 500	167 500
Summa bundet eget kapital		85 911 500	85 911 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 060 292	-2 067 456
Årets resultat		62 438	7 164
Summa fritt eget kapital		-1 997 854	-2 060 292
Summa eget kapital		83 913 646	83 851 208
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	14 958 000
Summa långfristiga skulder		-	14 958 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	29 358 000	14 658 000
Leverantörsskulder		38 625	189 448
Skatteskulder		110 690	265 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 756	343 305
Summa kortfristiga skulder		29 786 071	15 455 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 699 717	114 265 079

W

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	741 097	269 494
Avskrivningar	358 567	358 560
Erlagd ränta och ränteintäkter	-678 659	-262 330
	<u>421 005</u>	<u>365 724</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 005	365 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	-2 768
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	19 555	-7 493
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-150 823	145 059
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-218 977	101 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 760	601 903
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-258 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 000	-300 000
Årets kassaflöde	-187 240	301 903
Likvida medel vid årets början	<u>3 893 264</u>	<u>3 591 361</u>
Likvida medel vid årets slut	3 706 024	3 893 264 <i>W</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Fiber	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 086 360	893 183
Hyror	1 026 313	961 397
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 440	3 728
	2 118 113	1 858 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag, elbidrag	-	3 620
Övrigt	2 170	3 188
Summa	2 170	6 808

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	52 923	67 065
Städning	23 227	22 459
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 551	41 347
Snöröjning	-	4 813
Sotning	-	4 120
Reparationer	24 066	134 842
El	14 327	18 268
Uppvärmning	280 516	264 119
Vatten	61 714	69 460
Sophämtning	51 924	53 421
Försäkringspremie	58 913	57 338
Avgäld	20 190	15 143
Fastighetsavgift bostäder	21 530	16 420
Fastighetsskatt lokaler*	38 946	90 750
Övriga fastighetskostnader	27 254	12 872
Kabel-tv/Bredband/IT	32 853	61 785
Förvaltningsarvode ekonomi	40 844	39 703
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 733
Panter och överlåtelser	11 941	2 441
Förvaltningsarvode teknik	29 577	28 752
Teknisk förvaltning utöver avtal	12 319	60 470
Juridiska åtgärder	-	45 515
Övriga externa tjänster	5 389	17 173
	810 004	1 130 009
Underhåll		
Lokaler	-	17 600
Värme	133 219	24 479
Hissar	-	46 197
Övrigt	40 000	-
	173 219	88 276
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	983 223	1 218 285

*Den egentliga fastighetsskatten för lokaler uppgår till 89 000 tkr, men pga tidigare felaktigt bokad skuld som återförs ser fastighetsskatten för lokaler mindre ut.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	523	564
Konsultarvode	2 098	-
Besiktnings- och utredningskostnader	14 731	-
Revisionarvode	20 044	18 213
Summa	37 396	18 777

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Årets inköp		
-Byggnad	34 946 708	34 946 708
-Mark	76 704 117	76 704 117
	111 650 825	111 650 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 397 859	-1 048 395
-Årets avskrivning enligt plan	-349 467	-349 464
	-1 747 326	-1 397 859
Redovisat värde vid årets slut	109 903 499	110 252 966
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 997 000	26 336 000
Mark	55 153 000	55 153 000
	81 150 000	81 489 000
Bostäder	72 200 000	72 400 000
Lokaler	8 950 000	9 089 000
	81 150 000	81 489 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 565 903	1 208 639
Skattekonto	2	3 080
Övriga fordringar	1 830	60
Redovisat värde vid årets slut	1 567 735	1 211 779

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	2 140 121	2 684 625
Summa	2 140 121	2 684 625

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	20251128	3,04	14 400 000	-258 000	14 658 000
SEB	20251128	0,89%	14 958 000	-	14 958 000
			29 358 000	-258 000	29 616 000
Varav långfristig del					14 958 000
Varav kortfristig del					14 658 000

Båda föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Detta lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 813 000	29 916 000
Summa ställda säkerheter	34 813 000	29 916 000

Övriga noter

Not 11 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-04-07



Johan Hilding
Styrelseordförande



Linda Thiel
Ledamot



Petter Klockhoff
Ledamot



Anders Strandberg
Ledamot



Lars Krüger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10



William Lindström
Kungsbron Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten 2, org.nr. 716419-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båten 2 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. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båten 2 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.	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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar	
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: - företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller - på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Stockholm den 10/4 2025


William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

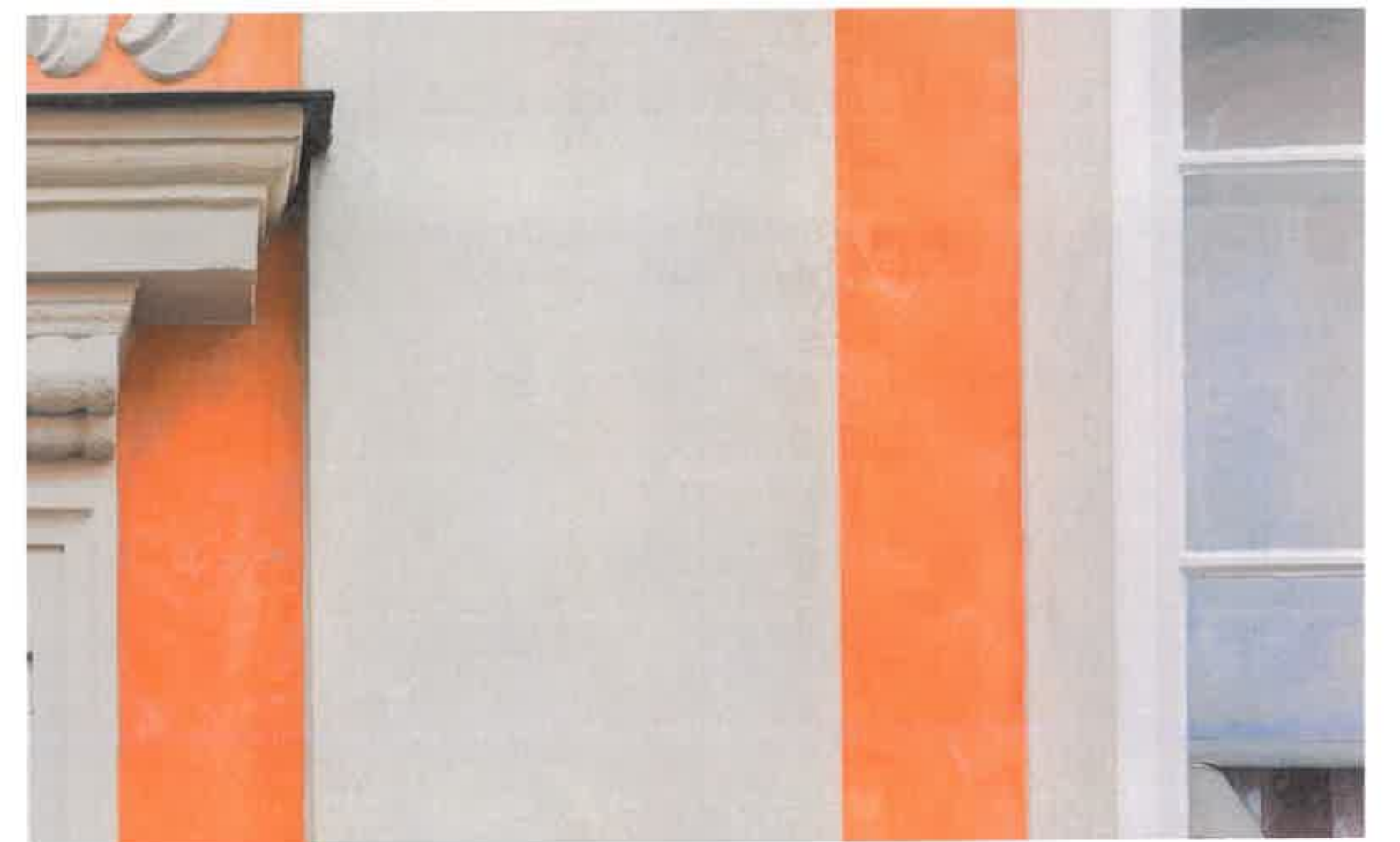
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.