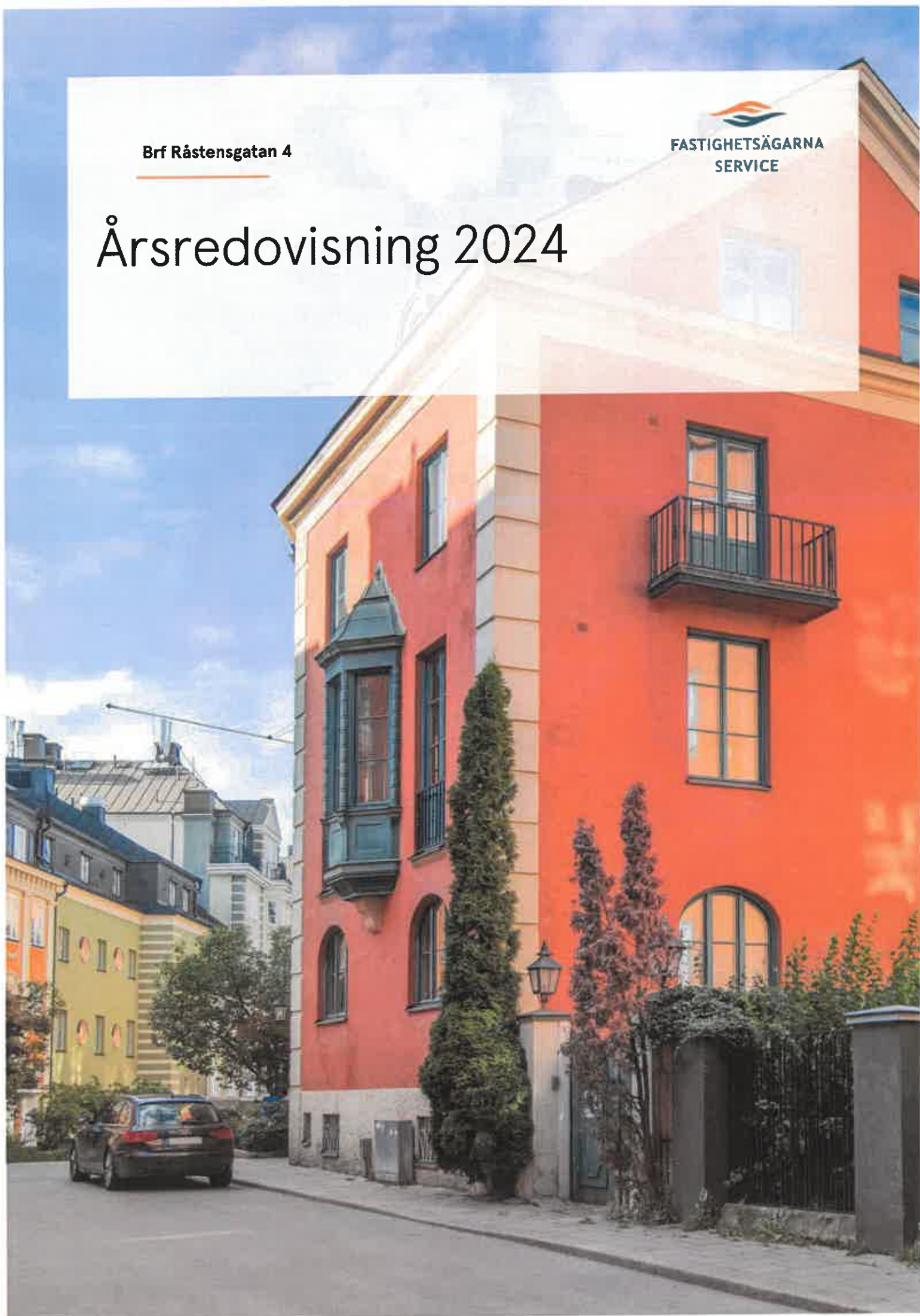


Brf Råstensgatan 4


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Råstensgatan 4

769604-5405

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Råstensgatan 4 (769604-5405) får härmed upprätta årsredovisning för 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 1996-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallbacken 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adressen Råstensgatan 4. Tallbacken 1 byggdes år 1946.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	Lägenheter, bostadsrätt	1 640
1	Lägenheter, hyresrätt	54
3	Lokaler, hyresrätt	214
14	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andreas Roth	Ordförande
Tobias Åhlenius	Ledamot
Leif Jonasson	Ledamot
Mikael Wahlgren	Ledamot
Dan Sandberg	Ledamot
Jonas Ericsson	Suppleant
William Lindgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Andreas Roth, Tobias Åhlenius, Leif Jonasson, Mikael Wahlgren och Dan Sandberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och revisorssuppleant William Lindström..

Valberedningen har utgjorts av Edit Holmqvist och Jakob Rönnqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Fönsterrenovering med byte till energiglas
2022	Muren mellan trädgård och parkering renoverad
2022	Tvättstugan ljudisolerad
2020	LED-belysning i fastighetens gemensamma utrymmen
2018	Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2018	Snörasskydd på taket
2016	Omasfaltering av parkeringen
2015	Torkrum inrett till övernattningsrum
2012	Trädgården renoverad
2011	Ny puts på fasad och nya balkonger
2008	Ny fjärrvärmeväxlare
2007	Nya säkerhetsdörrar
2002	Stambyte VA och el

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte/renovering av avloppsrör i grunden

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019-05-22 och sträcker sig fram till 2029-05-22

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 45 st. Under året har 2 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 43 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel och SBA	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	Maries Puts & Städ
Trädgårdsskötsel	LS Mark & Fastighetsskötsel AB
Entrématta	Elis Textil Service AB
Hisservice	KONE
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall
Sundbyberg Avfall & Vatten	Vatten, avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Genom att långsiktigt säkerställa för finansiering av framtida underhåll för styrelsen en diskussion kring föreningens sparande, detta innebär att det kan tas beslut om höjning av årsavgiften. Det kan också bli aktuellt att föreningen tar upp ett nytt lån, vilket bedöms inte vara något problem då föreningen i dagsläget har en relativt låg belåningsgrad.

28

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 354	1 350	1 341
Resultat efter fin. poster (tkr)	-274	-1 759	-629	-127
Soliditet (%)	65,3	65,5	72,9	73,8
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	623	566	566	566
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 313	3 348	3 671	2 706
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 854	3895	3108	3148
Sparande per kvm totalyta (kr)	32	62	89	151
Räntekänslighet (%)	6	7	5	6
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	255	230	210	206
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	68	69	69

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)

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	12 858 198	5 800 175	730 371	-4 692 071	-1 759 481	12 937 193
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-583 825	583 825		
Balanseras i ny räkning				-1 759 480	1 759 480	
Årets resultat					-274 097	-274 097
Belopp vid årets utgång	12 858 198	5 800 175	146 546	-5 867 726	-274 098	12 663 096

18

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 867 726
Årets resultat	-274 097
Totalt	-6 141 823
Avsättning till yttre fond	116 175
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 257 998
Summa	-6 141 823

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 458 689	1 354 031
Övriga rörelseintäkter		12 088	8 474
Summa rörelseintäkter		1 470 777	1 362 505
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 029 435	-2 480 217
Övriga externa kostnader	4	-36 368	-37 375
Personalkostnader och arvoden	5	-50 071	-53 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 672	-334 836
Summa rörelsekostnader		-1 450 546	-2 905 771
Rörelseresultat		20 231	-1 543 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 859	9 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 187	-225 301
Summa finansiella poster		-294 328	-216 216
Resultat efter finansiella poster		-274 097	-1 759 482
Resultat före skatt		-274 097	-1 759 482
Årets resultat		-274 097	-1 759 481

28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 544 946	18 868 117
Inventarier, maskiner och installationer	7	34 531	46 032
Summa materiella anläggningstillgångar		18 579 477	18 914 149
Summa anläggningstillgångar		18 579 477	18 914 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 980	8 500
Övriga fordringar	8	797 227	809 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 574	4 375
Summa kortfristiga fordringar		822 781	822 435
Summa omsättningstillgångar		822 781	822 435
SUMMA TILLGÅNGAR		19 402 258	19 736 584

28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 658 373	18 658 373
Fond för yttre underhåll		146 546	730 371
Summa bundet eget kapital		18 804 919	19 388 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 867 726	-4 692 071
Årets resultat		-274 097	-1 759 481
Summa fritt eget kapital		-6 141 823	-6 451 552
Summa eget kapital		12 663 096	12 937 192
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 321 449	6 387 449
Leverantörsskulder		71 209	95 519
Skatteskulder		6 284	5 377
Övriga skulder		57 340	22 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 880	288 647
Summa kortfristiga skulder		6 739 162	6 799 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 402 258	19 736 584

ns

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 231	-1 543 265
Avskrivningar	334 672	334 836
Erlagd ränta och ränteintäkter	-294 328	-216 216
	<u>60 575</u>	<u>-1 424 645</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 575	-1 424 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 480	-8 500
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-11 109	3 624
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-24 310	-4 755
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	30 081	50 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 757	-1 384 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån		1 357 000
Amortering av låneskulder	-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	1 291 000
Årets kassaflöde	-13 243	-93 187
Likvida medel vid årets början	809 443	902 630
Likvida medel vid årets slut	796 200	809 443

22

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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:

Anläggningstillgångar	Anskaffningskostnad	Anskaffningsår	% per år	% föregående år
Byggnad	10 417 375	2000	1,85%	1,85%
Ombyggnad, stambyte	7 060 792	2002	1,85%	1,85%
Postboxar	86 985	2007	6,67%	6,67%
Inventarier	85 739	2001-2008	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Källsorteringsskåp	13 438	2011	Helt avskriven	Helt avskriven
Torkskåp och tvättmaskiner	115 013	2018	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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 021 920	929 005
Hyror	432 328	415 484
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 441	9 542
Summa	1 458 689	1 354 031

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	44 649	39 748
Städning	34 879	42 151
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 533	27 918
Trädgårdsskötsel	37 500	37 500
Reparationer	13 188	3 560
El	44 956	42 354
Uppvärmning	361 077	294 075
Vatten	81 228	101 820
Sophämtning	87 409	83 119
Försäkringspremie	57 200	48 540
Fastighetsavgift bostäder	57 050	55 615
Fastighetsskatt lokaler	10 570	10 570
Övriga fastighetskostnader	3 263	1 288
Förvaltningsarvode ekonomi	110 833	106 151
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	420
Panter och överlåtelser	8 913	12 566
Juridiska åtgärder	15 481	9 651
Övriga externa tjänster	30 218	11 701
	1 029 435	928 747
Underhåll		
Bostäder	-	4 674
Stambyte	-	97 488
Fönster	-	1 356 688
Övrigt	-	92 620
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 029 435	2 480 217

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	368	-
Konsultarvode	15 750	-
Revisionarvode	20 250	37 375
Summa	36 368	37 375

70

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2024	2023
Styrelsearvode	38 100	40 150
Sociala kostnader	11 971	13 193
Summa	50 071	53 343

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	10 504 360	10 504 360
-Byggnad	7 060 792	7 060 792
-Ombyggnad	6 003 450	6 003 450
-Mark	23 568 602	23 568 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 700 485	-4 377 145
-Årets avskrivning enligt plan	-323 171	-323 340
	-5 023 656	-4 700 485
Redovisat värde vid årets slut	18 544 946	18 868 117
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 657 000	21 657 000
Mark	24 400 000	24 400 000
	46 057 000	46 057 000
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	1 057 000	1 057 000
	46 057 000	46 057 000

Not 7 Invenatarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	214 190	214 190
	214 190	214 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 158	-156 662
-Årets avskrivning enligt plan	-11 501	-11 496
	-179 659	-168 158
Redovisat värde vid årets slut	34 531	46 032

2x

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	-	117
Skattekonto	1 027	24
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	796 200	809 419
Redovisat värde vid årets slut	797 227	809 560

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,15%	883 129	-18 000	901 129
Stadshypotek	2025-01-02	4,15%	2 276 856	-24 000	2 300 856
Stadshypotek	2025-01-02	4,15%	1 804 464	-24 000	1 828 464
Stadshypotek	2025-02-25	3,90%	1 357 000	-	1 357 000
			6 321 449	-66 000	6 387 449

Varav långfristig del	-	-
Varav kortfristig del	6 321 449	6 387 449

Kommande års planerade amortering	66 000
Beräknad låneskuld om fem år är	6 057 449

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Handwritten signature

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
Summa ställda säkerheter	11 800 000	11 800 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NS

Underskrifter

Ort och datum

Sundbyberg 2025-03-31



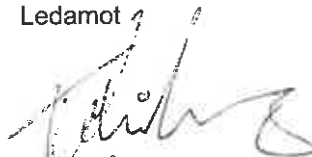
Andreas Roth
Styrelseordförande



Leif Jonasson
Ledamot



Dan Sandberg
Ledamot



Tobias Ahlenius
Ledamot

Mikael Wahlgren
Ledamot



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-23



Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4, org.nr. 769604-5405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 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 revisionssed 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 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 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 23/5-2025

Joakim Häll
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.