

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Rödhaken**

726000-1636

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rödhaken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1963-07-03. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 114 lägenheter i tre byggnader. 113 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Dalviksringen 65-97.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal      | rok | yta, m2     |
|------------|-----|-------------|
| 9          | 1   | 387         |
| 3          | 2   | 169         |
| 86         | 3   | 6169        |
| 16         | 4   | 1494        |
| <b>114</b> |     | <b>8219</b> |

#### Bilplatser

I föreningen finns parkeringsplatser i garage och på parkeringsdäck.

#### Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan är upprättad i enlighet med gällande lag i samarbete med fastighetskonsult. Denna följs i största möjliga mån men akuta reparationer samt tidigareläggning av eventuellt underhåll kan behöva göras. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2035. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 145 medlemmar.

### *Överlåtelse*

113 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 7 maj 2024*

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Jan Abrahamsson       | Styrelseordförande |
| Johanna Källström     | Ledamot            |
| Christian Hermansson  | Ledamot            |
| John Alvarsson        | Ledamot            |
| Amanda Nordberg Grahn | Ledamot            |
| Christer Duvek        | Suppleant          |
| Peter Elofsson        | Suppleant          |

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### *Revisor*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

### *Valberedning*

Richard Sundholm

Martin Sundquist

## **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Uteplats har iordningställt framför hus 3. Ny belysning har installerats på uteplatserna och soffor har köpts in för att sättas ut under våren 2025.

I tvättstugor har maskiner bytts ut.

I övrigt har utförts det underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 5 348       | 5 342       | 4 559       | 4 563       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 78          | 663         | -1 190      | -450        |
| Soliditet (%)                                           | 4,93        | 4,32        | 0,43        | 7,89        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 636         | 636         | 540         | 540         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 96,49       | 95,34       | 95,55       | 95,87       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 754       | 1 822       | 1 891       | 1 644       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 769       | 1 838       | 1 908       | 1 659       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 2,43        | 2,22        | 1,35        | 1,25        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 2,78        | 2,89        | 3,53        | 3,07        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 228         | 252         | 139         | 190         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 167         | 152         | 175         | 145         |
| Driftskostnad (kr/m2)                                   | 300         | 283         | 309         | 265         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 459 400              | 0                           | -384 700               | 663 469           | 738 169        |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                             | 663 469                | -663 469          | 0              |
| Avsättning fond yttre underhåll         |                      | 525 000                     | -525 000               |                   | 0              |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | 77 985            | 77 985         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>459 400</b>       | <b>525 000</b>              | <b>-246 231</b>        | <b>77 985</b>     | <b>816 154</b> |

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -246 232        |
| årets vinst      | 77 985          |
|                  | <b>-168 247</b> |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 573 000         |
| i ny räkning överföres               | -741 247        |
|                                      | <b>-168 247</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning                          | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                       | 2   | 5 347 716                 | 5 342 272                 |
| Övriga intäkter                          |     | 25 274                    | 89 388                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>5 372 990</b>          | <b>5 431 660</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                      | 3   | -3 558 286                | -3 092 040                |
| Administrationskostnader                 | 4   | -289 046                  | -252 058                  |
| Löner och ersättningar                   | 5   | -245 465                  | -227 991                  |
| Avskrivningar byggnader mm               |     | -890 000                  | -890 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-4 982 797</b>         | <b>-4 462 089</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>390 193</b>            | <b>969 571</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 44 347                    | 32 501                    |
| Räntekostnader                           |     | -356 555                  | -338 603                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-312 208</b>           | <b>-306 102</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>77 985</b>             | <b>663 469</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>77 985</b>             | <b>663 469</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 14 560 000 | 15 450 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 14 560 000 | 15 450 000 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 14 560 000 | 15 450 000 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 1 433      | 1 313      |
| Övriga fordringar                            |     | 162        | 15 116     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 89 039     | 136 477    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 90 634     | 152 906    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 915 073  | 1 500 202  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 915 073  | 1 500 202  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 2 005 707  | 1 653 108  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 16 565 707 | 17 103 108 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 459 400        | 459 400        |
| Fond för yttre underhåll         | 525 000        | 0              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>984 400</b> | <b>459 400</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                 |                |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | -246 232        | -384 700       |
| Årets resultat                  | 77 985          | 663 469        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-168 247</b> | <b>278 769</b> |

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>816 153</b> | <b>738 169</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|

#### Långfristiga skulder

7

|                                    |                  |                   |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 793 750        | 14 413 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>7 793 750</b> | <b>14 413 750</b> |

#### Kortfristiga skulder

7

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 620 000        | 565 000          |
| Fond inre reparation                         | 325 412          | 336 582          |
| Leverantörsskulder                           | 223 521          | 448 463          |
| Skatteskulder                                | 21 098           | 16 883           |
| Övriga skulder                               | 131 180          | 147 810          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 634 593          | 436 451          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>7 955 804</b> | <b>1 951 189</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>16 565 707</b> | <b>17 103 108</b> |
|-------------------|-------------------|

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | 77 985                            | 663 469                           |
| Justering för avskrivningar                                                       |            | 890 000                           | 890 000                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>967 985</b>                    | <b>1 553 469</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 62 272                            | -17 425                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -224 943                          | -189 964                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 174 557                           | -252 226                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>979 871</b>                    | <b>1 093 854</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                                 | -2 000 000                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>-2 000 000</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -565 000                          | -565 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-565 000</b>                   | <b>-565 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>414 871</b>                    | <b>-1 471 146</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 1 500 202                         | 2 971 348                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>1 915 073</b>                  | <b>1 500 202</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| -Byggnader (kvarvarande avskrivningstid)  | 4         |
| -Markanläggningar                         | 10        |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10        |
| -Balkonger                                | 30        |
| -Entréer                                  | 20        |

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

#### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

*Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

*Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

*Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

*Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

**Not 2 Avgifter och hyror**

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                     | 4 586 112        | 4 586 114        |
| Hyresintäkter förråd            | 5 790            | 6 440            |
| Hyresintäkter parkering, garage | 112 860          | 110 230          |
| Hyresintäkter lägenhet          | 41 148           | 41 148           |
| Avgift andrahandsuthyrning      | 5 736            | 0                |
| Balkongavgift                   | 592 560          | 592 560          |
| Övriga avgifter                 | 3 510            | 5 780            |
|                                 | <b>5 347 716</b> | <b>5 342 272</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftkostnader</b>            |                  |                  |
| El                               | 198 271          | 232 132          |
| Värme                            | 846 761          | 747 584          |
| Vatten                           | 324 906          | 266 660          |
| Renhållning                      | 176 550          | 183 482          |
| Försäkring                       | 138 294          | 125 266          |
| Kabel-TV                         | 195 432          | 194 105          |
| Förbrukningsmaterial             | 8 757            | 21 970           |
| Fastighetsskötsel                | 571 371          | 538 281          |
| Övriga fastighetskostnader       | 4 422            | 14 056           |
| Laddstolpar                      | 2 685            | 2 685            |
| <b>Summa driftkostnader</b>      | <b>2 467 449</b> | <b>2 326 221</b> |
| Reparationer och underhåll       | 905 018          | 584 673          |
| Kommunal fastighetsavgift        | 185 820          | 181 146          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>3 558 287</b> | <b>3 092 040</b> |

### Not 4 Administrationskostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 165 518        | 158 532        |
| Revision                     | 11 250         | 10 625         |
| Telefoni                     | 10 441         | 12 538         |
| Bankkostnader                | 4 745          | 2 448          |
| Övriga förvaltningskostnader | 97 092         | 67 915         |
| <b>Summa</b>                 | <b>289 046</b> | <b>252 058</b> |

### Not 5 Löner och ersättningar

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och ersättningar</b> |                |                |
| Styrelsearvoden               | 171 900        | 157 500        |
| Arbetsgivaravgifter           | 58 685         | 54 511         |
| Övriga arvoden projekt        | 14 880         | 15 780         |
| Övriga sociala avgifter       | 0              | 200            |
| <b>Summa</b>                  | <b>245 465</b> | <b>227 991</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 27 716 000         | 25 716 000         |
| Inköp                                           |                    | 2 000 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 716 000</b>  | <b>27 716 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 266 000        | -11 376 000        |
| Årets avskrivningar                             | -890 000           | -890 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 156 000</b> | <b>-12 266 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 560 000</b>  | <b>15 450 000</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 83 000 000         | 83 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 51 000 000         | 51 000 000         |
|                                                 | <b>134 000 000</b> | <b>134 000 000</b> |

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 1,40           | 2027-01-30                | 770 000                  | 910 000                  |
| Stadshypotek                         | 0,99           | 2025-06-01                | 6 235 000                | 6 415 000                |
| Stadshypotek                         | 3,76           | 2028-03-30                | 5 190 000                | 5 310 000                |
| Stadshypotek                         | 3,69           | 2026-09-01                | 2 218 750                | 2 343 750                |
|                                      |                |                           | <b>14 413 750</b>        | <b>14 978 750</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 620 000                | 565 000                  |

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

|                                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Rödhaken 1 | 16 562 500        | 16 562 500        |
|                                   | <b>16 562 500</b> | <b>16 562 500</b> |

## Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Jan Abrahamsson  
Ordförande

Christian Hermansson

John Alvarsson

Amanda Nordberg Grahn

Johanna Källström

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

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:11

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg • 10.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

HJbrZs7BCJg

ENVELOPE ID:

rkgrZj7rCJx-HJbrZs7BCJg

DOCUMENT NAME:

726000-1636 Bostadsrättsföreningen Rödhaken för 20240101-20241231.pdf

13 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Amanda Evelina Grahn<br>sekreterare@brfrodhaken.onmicrosoft.com           | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 13:38<br>10.04.2025 13:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/07/23)<br>IP: 85.188.154.62 |
| 2. JOHANNA MARIELLA KÄLLSTRÖM<br>johanna.kallstrom@resinex.com               | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 13:45<br>10.04.2025 13:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/10/08)<br>IP: 46.235.233.48 |
| 3. JAN ABRAHAMSSON<br>ordforande@brfrodhaken.onmicrosoft.com                 | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 16:26<br>10.04.2025 16:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/05/30)<br>IP: 94.234.91.39  |
| 4. JOHN ALVARSSON<br>johnalvarsson@hotmail.com                               | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 07:19<br>11.04.2025 07:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/03/26)<br>IP: 83.252.190.29 |
| 5. HANS ERIK CHRISTIAN HERMANS<br>SON<br>ekonomi@brfrodhaken.onmicrosoft.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 07:23<br>11.04.2025 06:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/09/20)<br>IP: 194.218.44.18 |
| 6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON<br>jonas@dextra.se                              | Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 13:11<br>11.04.2025 13:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)<br>IP: 85.225.230.61 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Rödhaken Org.nr. 726000-1636

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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". 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 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rödhaken för år 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 fortlopande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:12

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 11.04.2025 13:12

DOCUMENT ID:

rJerFF\_IAJe

ENVELOPE ID:

BJHZY08CJe-rJerFF\_IAJe

DOCUMENT NAME:

RB Rödhaken.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON |  Signed | 11.04.2025 13:12 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) |
| jonas@dextra.se           | Authenticated                                                                            | 11.04.2025 13:12 | Low    | IP: 85.225.230.61                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed